

Bundesrat**Drucksache 227/1/92**

06.05.92

R - Fz - In - Wi - Wo**Empfehlungen****der Ausschüsse**

zum

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Vermögensgesetzes und
anderer Vorschriften- Zweites Vermögensrechtsänderungsgesetz (2. VermRändG) -

Punkt 24 der 642. Sitzung des Bundesrates am 15. Mai 1992

A

Der federführende Rechtsausschuß	(R),
der Finanzausschuß	(Fz),
der Ausschuß für Innere Angelegenheiten	(In),
der Wirtschaftsausschuß	(Wi) und
der Ausschuß für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung	(Wo)

empfehlen dem Bundesrat,
zu dem Gestzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes
wie folgt Stellung zu nehmen:

Ausgeliefert am 06. MAI 1992

R 1. Zu Artikel 1 (Änderung des Vermögensgesetzes) allgemein
Fz

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die Rückübertragung von Grundstücken nicht durch eine vorläufige Besitzeinweisung - angelehnt an § 6 a Vermögensgesetz - beschleunigt werden kann.

So könnte vorgesehen werden, daß die Behörde den Berechtigten auf Antrag das Eigentum an dem Grundstück zurücküberträgt, ohne daß eine vorherige Feststellung des Wertausgleichs nach § 7 und des Ablösebetrags nach § 18 vorgenommen wird. Diese Rückübertragung könnte von der Eintragung einer Sicherungshypothek, deren Höhe nach ganz pauschalen Kriterien festgelegt wird, abhängig gemacht werden. Außerdem könnte vorgesehen werden, daß der Berechtigte vor einer Bestandsveränderung ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen vorzulegen hat, aus dem sich der Zustand des Grundstücks im Zeitpunkt der beabsichtigten Maßnahme ergibt.

Fz 2. Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe c (§ 1 Abs. 8 VermG)

Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe c ist wie folgt zu fassen:

'c) Absatz 8 wird wie folgt geändert:

aa) Nach den Worten "Dieses Gesetz gilt" werden die Worte "vorbehaltlich seiner Bestimmungen über Zuständigkeiten und Verfahren" eingefügt.

bb) In Buchstabe a wird nach dem Semikolon folgender Halbsatz angefügt:

"Ansprüche nach Absatz 6 und 7 bleiben unberührt;"

Begründung:

Durch die Ergänzung soll klargestellt werden, daß die zahlreichen Anträge, die unter § 1 Abs. 8 fallen, nicht nach den allgemeinen Verwaltungsverfahrensvorschriften, sondern ebenfalls nach den Zuständigkeits- und Verfahrensregelungen des VermG zu bearbeiten sind.

Damit wird durch klare Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften eine beschleunigte Bearbeitung durch die Ämter und Landesämter zur Regelung offener Vermögensfragen ermöglicht.

R 3. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 2 Abs. 1 VermG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob in § 2 Abs. 1 ferner folgender Satz anzufügen ist:

"Als Rechtsnachfolger gelten auch Nachfolgeorganisationen im Sinne von § 11 des Bundesrückerstattungsgesetzes und Nachfolgeorganisationen im Sinne des Rückerstattungsrechts, die durch rechtskräftige Entscheidungen der zuständigen Wiedergutmachungskammern als Rechtsnachfolger anerkannt worden sind."

Begründung:

Die Novellierung des Vermögensgesetzes sollte zum Anlaß genommen werden, auch Zweifelsfragen im Hinblick auf die Feststellung der Rechtsnachfolger von ehemaligen Massenorganisationen der DDR zu klären.

R

4. Zu Artikel 1 Nr. 3 Buchstabe d (§ 3 Abs. 5 VermG)

In Artikel 1 Nr. 3 Buchstabe d ist § 3 Abs. 5 wie folgt zu fassen:

"(5) Der Verfügungsberechtigte hat sich vor einer Verfügung bei dem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen, in dessen Gebiet der Vermögenswert belegen ist, und, soweit ein Unternehmen betroffen ist, bei dem Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen, in dessen Bezirk das Unternehmen seinen Sitz (Hauptniederlassung) hat, zu vergewissern, daß keine Anmeldung im Sinne des Absatzes 3 hinsichtlich des Vermögenswertes vorliegt."

Begründung:

Mit den vorgeschlagenen Einfügungen soll klargestellt werden, daß bei Verfügungen, die sich auf Unternehmen beziehen, auch die Pflicht besteht, sich beim zuständigen Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen zu vergewissern, da den Ämtern zur Regelung offener Vermögensfragen Anträge, die sich auf das Unternehmen oder Unternehmensteile beziehen, nicht immer vorliegen. Diese Ergänzung entspricht § 1 Abs. 4 der Grundstücksverkehrsordnung.

Mit der Klarstellung "hinsichtlich des Vermögenswertes" soll zum Ausdruck gebracht werden, daß Anträge außer Betracht bleiben, die die Feststellung eines bestimmten Vermögenswerts nicht erlauben (vgl. auch § 9 Abs. 1 Satz 3 Investitionsvorrangsgesetz in Verbindung mit § 1 Abs. 3 der Grundstücksverkehrsordnung).

R 5. Zu Artikel 1 Nr. 6 Buchstabe b (§ 4 Abs. 2 Satz 2 VermG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob § 4 Abs. 2 Satz 2 so geändert werden sollte, daß der redliche Erwerb von Häusern und Grundstücken auch nach dem 18. Oktober 1989 möglich ist, wenn der Erwerber bereits vor dem Stichtag eine sachenrechtliche Beziehung zum Grundstück hatte.

Begründung:

Die im Regierungsentwurf enthaltene Antragslösung reicht nicht aus, um alle mit der bisherigen Stichtagsregelung verbundenen Unbilligkeiten auszuräumen. Die Antragslösung berücksichtigt zum einen nicht, daß Gewerbetreibende einen Antrag auf Gewerbeerlaubnis erst nach dem Stichtag stellen konnten und demzufolge den Erwerb von Grundstücken oder Gebäuden, welche zum Betrieb des Gewerbes notwendig sind, auch erst nach dem Stichtag beantragen konnten. Die Antragslösung berücksichtigt weiter nicht, daß in vielen Fällen Bürger der ehemaligen DDR keinen Antrag auf Erwerb eines Grundstücks oder Gebäudes gestellt haben, weil ihnen von vornherein die Aussichtslosigkeit dieses Vorhabens bewußt war. Die Stichtagsregelung sollte

(noch Ziff. 5)

daher in der Weise abgemildert werden, daß auch bei nach dem 18. Oktober 1989 formell vollzogenen Rechtsgeschäften regelmäßig Redlichkeit des Besitzers (Besitz als "sachenrechtliche Beziehung") unterstellt wird, wenn er bereits vor diesem Zeitpunkt nachweisbar die Initiative zu diesem Erwerb ergriffen hatte. Diese Initiative kann, muß aber nicht in einem förmlichen Kaufantrag bestanden haben. Sie muß auch nicht aktenkundig sein, da Kaufinteressenten regelmäßig keinen Einfluß darauf gehabt haben dürften, wann welche Tatsachen aktenkundig gemacht wurden. Darüber hinaus sollte entsprechend dem Beschluß der Justizminister der neuen Bundesländer und der Berliner Senatorin für Justiz vom 09. Dezember 1991 insbesondere denjenigen, die ein mit Rückgabeanspruch belastetes Grundstück genutzt und in ihr Wohngebäude oder in die Erhaltung des Grundstückes nachhaltig investiert haben, die Möglichkeit des redlichen Erwerbs auch nach dem Stichtag eingeräumt werden.

R 6. Zu Artikel 1 Nr. 7 (§ 7 VermG)

Bei An-
nahme
entfällt
Ziff. 7

Artikel 1 Nr. 7 ist wie folgt zu fassen:

'7. § 7 wird wie folgt gefaßt:

"§ 7

Zusammen-
hang mit
Ziff. 18,
19 und 28

(1) Der Berechtigte hat dem Verfügungsberechtigten die
Kosten für

- a) Bebauung
- b) Modernisierung
- c) Rekonstruktion
- d) Abriß von Gebäuden wegen Gefährdung der öffentlichen Sicherheit
oder Ordnung bei Übergang in Volkseigentum oder staatliche Verwaltung,

die aus Mittel des Staatshaushaltes oder der volkseigenen Betriebe finanziert worden
sind, zu ersetzen. Bei der Ermittlung des festzusetzenden Betrages sind folgende
jährliche Abschläge vorzunehmen:

- 1. bei Gebäuden mit ein oder zwei Einheiten
 - bis zu 10.000 Mark der DDR 4,0 vom Hundert,
 - bis zu 30.000 Mark der DDR 3,0 vom Hundert,
 - über 30.000 Mark der DDR 2,0 vom Hundert;
- 2. bei Gebäuden mit drei oder vier Einheiten
 - bis zu 10.000 Mark der DDR 4,5 vom Hundert,
 - bis zu 30.000 Mark der DDR 3,5 vom Hundert,
 - über 30.000 Mark der DDR 2,5 vom Hundert;

(noch Ziff. 6)

3. bei Gebäuden mit fünf bis acht Einheiten
- | | |
|----------------------------|------------------|
| bis zu 20.000 Mark der DDR | 5,0 vom Hundert, |
| bis zu 50.000 Mark der DDR | 4,0 vom Hundert, |
| über 50.000 Mark der DDR | 2,5 vom Hundert; |

4. bei Gebäuden mit neun und mehr Einheiten
- | | |
|----------------------------|------------------|
| bis zu 40.000 Mark der DDR | 5,0 vom Hundert, |
| bis zu 80.000 Mark der DDR | 4,0 vom Hundert, |
| über 80.000 Mark der DDR | 2,5 vom Hundert. |

Als Einheit gelten in sich abgeschlossene oder selbständig vermietbare Wohnungen oder Geschäftsräume.

(2) Ist eine öffentlich-rechtliche Gebietskörperschaft oder die Treuhandanstalt Verfügungsberechtigter, so steht der Ersatzanspruch nach Absatz 1 dem Entschädigungsfonds, in den Fällen des § 3 Abs. 3 dem gegenwärtig Verfügungsberechtigten, zu.

(3) Die Absätze 1 und 2 finden keine Anwendung bei Rückübertragungsansprüchen **nach § 6 oder wenn es sich um Verwendungen** handelt, mit denen gegen die Beschränkungen des § 3 Abs. 3 verstoßen worden ist.

(4) Der Berechtigte hat gegen den Verfügungsberechtigten, sofern nichts anderes vereinbart ist, keinen Anspruch auf Herausgabe der bis zur Rückübertragung des Eigentums gezogenen Nutzungen. § 25 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Investitionsvorranggesetzes bleibt unberührt."

(noch Ziff. 6)

Begründung:

Die bisherige gesetzliche Regelung hat sich in der Praxis in keiner Weise bewährt und darf als eines der **maßgeblichen** Hemmnisse bei der Rückübertragung von Vermögenswerten angesehen werden. § 7 Satz 2 der geltenden Regelung verweist für das Verfahren zur Feststellung von Wertveränderungen auf die bewertungsrechtlichen Vorschriften. Da das Vermögensgesetz von der DDR erlassen wurde, handelt es sich somit um die Bewertungsregeln der ehemaligen DDR. Einschlägig sind hier das Bewertungsgesetz der DDR vom 18.9.1970 sowie die unveröffentlichte Richtlinie des Ministeriums der Finanzen zur Vereinfachung des Bewertungsverfahrens und zur Ermittlung des Einheitswertes des Grundvermögens vom 3.10.1975.

Um zu den erforderlichen Einheitswerten zu gelangen, sind danach im Einzelfall folgende Schritte notwendig:

Anforderung von Bewertungsakten bei dem für die Bewertung zuständigen Finanzamt.

Vorausgesetzt, entsprechende Unterlagen sind vorhanden und in angemessener Zeit greifbar, führt dies nicht unbedingt weiter. Denn der Einheitswert muß für den **Zeitpunkt der Enteignung** festgestellt werden. Entsprechende Indizes zur Umrechnung bzw. Wertfortschreibung auf dem Gebiet der ehemaligen DDR sind nicht erkennbar. Aber selbst wenn dieses Problem gelöst werden sollte, muß nunmehr in einem weiteren Schritt der **neue Einheitswert** ermittelt werden. Hierzu sind erforderlich:

- Angaben zur Fläche des Grundstücks
- Angaben zum Umfang des umbauten Raumes
- eine Einklassifizierung des Gebäudes in standardisierte Gruppen, z.B. einfachste Bauausführung, übliche Komfortausstattung, exklusive Bauausführung.

Bereits diese kurze Betrachtung verdeutlicht, daß die Ämter mit diesen Feststellungen restlos überfordert sind. Hinzu kommt, daß die Angaben in den Einheitswertbescheiden selten entsprechende Rückschlüsse zulassen (z.B. Bodenwert, Bauklasse etc).

Die Einschaltung von Sachverständigen verspricht hierbei keinerlei Lösung, da entsprechende Sachverständige nicht vorhanden sind und wegen der großen Arbeitsbelastung auch nicht zeitnah reagieren könnten.

Die Forderung nach einer beschleunigten Rückgabe ist deshalb kaum vereinbar mit der Vorstellung, daß Mitarbeiter der Vermögensämter mit Bandmaß und Meßlatte durch die Lande reisen, um Aufmaße zu nehmen.

Die vorgeschlagene Änderung vermeidet die aufgezeigte Arbeitsbelastung und garantiert eine schnelle und sachgerechte Behandlung bei den Rückübertragungsfällen.

(noch Ziff. 6)

Die Abschläge sind an den Umfang der Maßnahmen und deren regelmäßige Wertminderung angepaßt und berücksichtigen, daß Baumaßnahmen sich bei gleichen Kosten in einem Gebäude mit mehr Einheiten wertmäßig nach Ablauf einer bestimmten Zeit regelmäßig weniger auswirken werden als bei Gebäuden mit weniger Einheiten. Die pauschalen Abschläge ermöglichen es, eine Auseinandersetzung über den verbleibenden Wert von einzelnen Maßnahmen zu verhindern. Mit Rücksicht auf die geforderte schnelle Abarbeitung der Rückübertragungsfälle wird auf diese Weise den Interessen aller Beteiligten in hohem Umfange Rechnung getragen.

Die vorgeschlagene Differenzierung in a) Bebauung b) Modernisierung c) Rekonstruktion übernimmt die in der ehemaligen DDR üblicherweise vorgenommene Unterscheidung von baulichen Maßnahmen. Diese Unterscheidung findet sich in den Akten der Verfügungsberechtigten und läßt eine schnelle Qualifizierung und Zuordnung der eingesetzten Mittel zu.

Im einzelnen kommt diesen Begriffen folgende inhaltliche Bedeutung zu:

a) Bebauung

Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf unbebauten Flächen oder als Anbauten im Rahmen von Lückenbebauung in bebauter Ortslage.

b) Modernisierung

Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden und baulichen Anlagen

1. zur Verbesserung des Gebrauchswertes insbesondere im Bereich Heizung, Sanitär, Be- und Entwässerung, Feuchtigkeitsschutz, Elektrotechnik, Wärme- und Schallschutz

sowie

2. zur Verbesserung der räumlich-funktionellen Situation, z.B. Umbau nicht genutzter Läden, Rückgewinnung zweckentfremdeter Nutzflächen, Ausbau von Dachgeschossen, Trennung bzw. Schaffung von Mehrraumwohnungen, Anbau einzelner Wohnräume

c) Rekonstruktion

Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden und baulichen Anlagen zur Erhöhung des Gebrauchswertes, besonders die Wiederherstellung der Wohnbarkeit von Gebäuden mit schweren Bauschäden

(noch Ziff. 6)

d) Abbruch

Auf die Darstellung der in der ehemaligen DDR hierzu gängigen Definition kann hier verzichtet werden. Die vorgeschlagene Ergänzung will ausschließlich jene Berechtigten erfassen, deren Objekt bereits im Zeitpunkt des Übergangs in Volkseigentum oder staatliche Verwaltung eine Bauruine darstellte und der Abriß nach entsprechenden Vorschriften der staatlichen Bauaufsicht (z.B. § 7 der VO über die staatliche Bauaufsicht vom 1.10.87, DDR-GBl. I Nr. 26, 249) sich als notwendige Konsequenz abzeichnete.

In diesen - und nur in diesen - Fällen erscheint es nicht gerechtfertigt, den Antragsteller finanziell von diesen Kosten freizustellen.

Nicht erfaßt werden vor allem Abrißmaßnahmen infolge von Investitionen. Eine Belastung des Berechtigten mit den Kosten widerspräche in diesem Fall dem allgemeinen Rechtsempfinden.

Absatz 2 bestimmt, wer Gläubiger des Ersatzanspruches nach Absatz 1 ist. Erfolgt die Rückübertragung des Eigentums aus ehemaligem Volkseigentum, so soll der Ersatzanspruch dem Entschädigungsfonds zustehen. Denn für diese Fälle wird unwiderleglich vermutet, daß die ausgleichspflichtigen Verwendungen aus öffentlichen Mitteln im weitesten Sinne finanziert worden sind. Gemäß Absatz 4 2. Teilsatz gilt dies allerdings insoweit nicht, als sich der Ersatzanspruch auf Verwendungen eines früheren Verfügungsberechtigten bezieht.

Absatz 3 stellt klar, daß § 7 - wie bisher - keine Anwendung auf die Rückübertragung von Unternehmen findet. Im Bereich der Unternehmensrestitution ist die Frage des Wertausgleichs in speziellen Vorschriften geregelt.

Absatz 4 enthält Klarstellungen zum bisherigen Recht: Der Berechtigte hat gegen den Verfügungsberechtigten - von besonderen Ausnahmen abgesehen - keinen Anspruch auf Nutzungsersatz für die Zeit bis zur bestandskräftigen Rückübertragung des Eigentums (§ 33 Abs. 3, 5). Umgekehrt steht dem Verfügungsberechtigten gegen den Berechtigten kein Anspruch auf Ersatz gewöhnlicher Erhaltungskosten für den Zeitraum, in dem ihm die Nutzungen verbleiben, zu.

Wo 7. Zu Artikel 1 Nr. 7 (§ 7 VermG)

Entfällt
bei An-
nahme von
Ziff. 6

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsver-
fahren zu prüfen, ob die in dem nachstehenden
Formulierungsvorschlag vorgesehenen Regelungen
in § 7 berücksichtigt werden können:

§ 7 wird wie folgt gefaßt:

"§ 7

Nutzungen, Verwendungen

(1) Der Berechtigte hat gegen den Verfügungsberechtigten,
sofern nichts anderes vereinbart ist, keinen Anspruch auf
Herausgabe der bis zur Rückübertragung des Eigentums ge-
zogenen Nutzungen. § 25 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Investi-
tionsvorranggesetzes bleibt unberührt.

(2) Der Verfügungsberechtigte hat gegen den Berechtigten
keinen Anspruch auf Ersatz der gewöhnlichen Erhaltungs-
kosten für die Zeit bis zur Rückübertragung des Eigentums.
§ 3 Abs. 3 Satz 4 bleibt unberührt.

(noch Ziff. 7)

(3) Sonstige Verwendungen, die von dem gegenwärtigen oder einem früheren Verfügungsberechtigten bis zur Rückübertragung des Eigentums auf den Vermögenswert gemacht wurden, hat der Berechtigte mit dem Wert zu ersetzen, den sie im Zeitpunkt der Rückübertragung des Eigentums haben. Soweit Grundpfandrechte gemäß § 16 Abs. 4 zu übernehmen oder Zahlungen gemäß § 6 Abs. 6a Satz 2 oder gemäß § 18 Abs. 1 in Verbindung mit dessen Absatz 3 zu leisten sind, entsteht ein Ersatzanspruch nach Satz 1 nicht. Ist an den Berechtigten ein Grundstück zurückzuübertragen und von diesem Ersatz für ein früher auf Grund eines Nutzungsrechts am Grundstück entstandenes Gebäudeeigentum zu leisten, so haftet der Anspruch nach Satz 1 auf dem Grundstück anstelle des früheren Nutzungsrechts und mit dessen Rang. Die Haftung des Berechtigten beschränkt sich auf den zurückzuübertragenden Vermögenswert. Für die Geltendmachung der Haftungsbeschränkung finden §§ 1990, 1991 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechende Anwendung.

(4) Ist eine öffentlich-rechtliche Gebietskörperschaft oder die Treuhandanstalt gegenwärtig Verfügungsberechtigter, so steht der Ersatzanspruch nach Absatz 3 dem Entschädigungsfonds, in den übrigen Fällen dem gegenwärtig Verfügungsberechtigten zu. Wird dem gegenwärtig Verfügungsberechtigten ein gezahlter Kaufpreis erstattet, so steht der Ersatzanspruch nach Absatz 3 in Ansehung von Verwendungen des früheren Verfügungsberechtigten stets dem Entschädigungsfonds zu.

(5) Die Absätze 3 und 4 finden keine Anwendung bei der Rückübertragung von Unternehmen nach § 6 Abs. 1 bis 6, 8 bis 10 oder wenn es sich um Verwendungen handelt, mit denen gegen die Beschränkungen des § 3 Abs. 3 verstoßen worden ist."

(noch Ziff. 7)

Begründung:

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte eine Neufassung des § 7 geprüft werden.

Der Formulierungsvorschlag zu § 7 regelt die Folgeansprüche der Restitution. Die Vorschrift geht dabei über den Regelungsbereich des bisherigen § 7 hinaus.

Die Absätze 1 und 2 enthalten Klarstellungen zum bisherigen Recht: Der Berechtigte hat gegen den Verfügungsberechtigten - von besonderen Ausnahmen (Absatz 1 Satz 2) abgesehen - keinen Anspruch auf Nutzungsersatz für die Zeit bis zur bestandskräftigen Rückübertragung des Eigentums (§ 33 Abs. 3, 5). Umgekehrt steht dem Verfügungsberechtigten gegen den Berechtigten kein Anspruch auf Ersatz gewöhnlicher Erhaltungskosten für den Zeitraum, in dem ihm die Nutzungen verbleiben, zu (Absatz 2 Satz 1). Ausgenommen sind gewöhnliche Erhaltungskosten, die als Instandsetzungskosten gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 erstattungspflichtig sind. Dieses Verständnis liegt bereits nach geltendem Recht dem Sukzessionsprinzip des § 34 Abs. 1 zugrunde.

Die zentrale Regelung des § 7 - neu - enthält Absatz 3, wonach der Berechtigte werterhöhende Verwendungen, die über bloße Erhaltungsmaßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 hinausgehen, mit dem objektiven Wert zum Zeitpunkt der Rückübertragung des Eigentums zu ersetzen hat. Das gilt auch dann, wenn diese Verwendungen nicht vom gegenwärtigen, sondern von einem früheren Verfügungsberechtigten (z.B. von einem Zwischenerwerber) getätigt wurden. Zur Vermeidung von Doppelbelastungen sind Grundpfandrechte, die gemäß § 16 Abs. 4 - neu - zu übernehmen sind, auf den Ersatzanspruch nach Satz 1 anzurechnen. Gleiches gilt für Zahlungen, die anlässlich der Rückübertragung des Eigentums gemäß § 6 Abs. 6a Satz 2 oder gemäß § 18 Abs. 1, 3 - neu - zu leisten sind.

(noch Ziff. 7)

Mit § 7 Abs. 3 - neu - wird das bisherige Regelungskonzept des § 7, wonach ein Wertausgleich in solchen Fällen, in denen sich Wertveränderungen nach Überführung des Restitutionsobjekts in Volkseigentum ergeben haben, lediglich auf der Basis des steuerlichen Einheitswerts im Rahmen der Wertfortschreibungsgrenzen des Bewertungsgesetzes der DDR stattfand, aufgegeben. Zugleich wird der in § 7 bisheriger Fassung vorgesehene Ausgleich für Wertverschlechterungen beseitigt. Schließlich wird der Anwendungsbereich des § 7, der bislang lediglich auf die während der Zeit nach Überführung des Restitutionsobjekts in Volkseigentum eingetretenen Wertveränderungen beschränkt war und im Falle von Wertverbesserungen einen Ausgleich nur insoweit vorsah, als die zugrundeliegenden Aufwendungen aus Mitteln des Staatshaushalts finanziert worden sind, erweitert. Die Vorschrift erfaßt nunmehr sämtliche werterhöhenden Verwendungen, die der gegenwärtige oder ein früherer Verfügungsberechtigter bis zur Rückübertragung des Eigentums gemacht hat. Damit werden nunmehr sämtliche restitutionsrechtlich relevanten Fallgestaltungen erfaßt. § 7 - neu - gilt - anders als der bisherige § 7 - nicht nur für Fälle, in denen das Restitutionsobjekt in Volkseigentum überführt wurde, sondern z. B. auch bei der

- Veräußerung an einen privaten Erwerber in den Fällen des § 1 Abs. 3 (unlautere Machenschaften), wenn der Erwerb mangels Redlichkeit des Erwerbers nicht restitutionsfest ist;
- Veräußerung einer von einem Restitutionsanspruch betroffenen Immobilie aus Volkseigentum an einen privaten Erwerber auf der Grundlage des Gesetzes über den Verkauf volkseigener Gebäude vom 7. März 1990 (GBl. I Nr. 18 S. 157), wenn der Erwerb (weil kein zuvor redlich erworbenes dingliches Nutzungsrecht bestand) gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 nicht restitutionsfest ist;

(noch Ziff. 7)

- Übertragung einer von einem Restitutionsanspruch betroffenen Immobilie in das sozialistische Eigentum z.B. einer Partei oder Massenorganisation (FDGB o.ä.), wenn diese werterhöhende Verwendungen an dem Vermögenswert aus Mitgliedsbeiträgen (d.h. nicht aus Mitteln des Staatshaushalts) finanziert haben.

Allgemein kommt es nach der Neufassung nicht mehr darauf an, auf welche Weise sich der Vermögensverlust, an den der Restitutionsanspruch anknüpft, vollzogen hat, von wem werterhöhende Verwendungen als Verfügungsberechtigter getätigt worden sind und woher die Mittel stammen, mit denen sie finanziert worden sind. Die Neufassung bezweckt die Beseitigung von Wertungswidersprüchen und Ungleichbehandlungen, von denen die bisherige Rechtslage gekennzeichnet ist. Zunächst erfolgt eine Vereinheitlichung der rechtlichen Behandlung werterhöhender Verwendungen in Restitutionsfällen einerseits und in den Fällen der Aufhebung staatlicher Verwaltungen andererseits. Für werterhaltende oder werterhöhende Baumaßnahmen, die vom staatlichen Verwalter durch dinglich gesicherte Kredite finanziert wurden, hat der Berechtigte schon nach geltendem Recht durch Übernahme der entsprechenden Grundpfandrechte wertmäßig einzustehen (§ 18 Abs. 3 geltender Fassung). Für eine wertmäßige Besserstellung des Berechtigten in solchen Fällen, in denen das Restitutionsobjekt vor der Wertverbesserung in Volkseigentum überführt wurde, besteht kein sachlich gerechtfertigter Grund. Ebensowenig läßt sich hinsichtlich der Höhe des Wertausgleichs sinnvoll danach differenzieren, ob die ausgleichspflichtigen Aufwendungen für eine Werterhöhung aus öffentlichen oder privaten Mitteln finanziert worden sind. § 7 - neu - führt im übrigen zu einer stringenteren Verwirklichung des Restitutionsgedankens, der den Zweck verfolgt, den Alteigentümer so zu stellen, wie er vor dem Vermögensverlust gestanden hat. Ihm soll wertmäßig nur das zurückgegeben werden, was er verloren hat. Von Wertverbesserungen, die ein Verfügungsberechtigter nach Eintritt

(noch Ziff. 7)

des Vermögensverlustes herbeigeführt hat, soll er nicht profitieren. Der dadurch geschaffene Wertzuwachs muß deshalb dem Verfügungsberechtigtem bzw. dem Entschädigungsfonds zugewiesen werden (und zwar gerade auch insoweit, als ermäßigungsbedingte Wertsteigerungen eingetreten sind). Dies gilt selbst dann, wenn das Restitutionsobjekt im Vergleich zum Zeitpunkt des Vermögensverlustes im übrigen auch Substanzverschlechterungen erfahren hat.

Mit der Beseitigung des Wertausgleichs für Wertverschlechterungen während der Zeit, in der sich der Vermögenswert in Volkseigentum befand (§ 7 bisheriger Fassung) wird auch insoweit eine Vereinheitlichung der Rechtslage im Vergleich zu den übrigen Fällen (d.h. zu den Fällen, in denen die Rückübertragung des Eigentums nicht aus ehemaligem Volkseigentum erfolgt, und zu den Fällen der Aufhebung staatlicher Verwaltungen) erreicht, in denen nach bisherigem Recht ebenfalls kein Wertausgleich für Wertverschlechterungen vorgesehen ist.

Absatz 3 Satz 3 ist der Vorschrift des § 28 der Erbbaurechtsverordnung nachgebildet. Die Regelung steht im Zusammenhang mit § 16 Abs. 2 Satz 4 und 5 - neu -. Gemeint sind solche Fälle, in denen ein dingliches Nutzungsrecht gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 - neu - aufzuheben ist. Mit der Aufhebung des Nutzungsrechts erlischt dann das Gebäudeeigentum nach § 288 Abs. 4 oder § 292 Abs. 3 ZGB und entsprechenden Vorschriften anderer Gesetze mit der Folge, daß das Gebäude Bestandteil des Grundstücks wird (§ 16 Abs. 2 Satz 3 und 4 - neu -). Für das vom Verfügungsberechtigten errichtete Gebäude hat der Berechtigte alsdann Wertausgleich gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 - neu - zu leisten. Damit sich der mögliche Wegfall des dinglichen Nutzungsrechts und des dazugehörigen Gebäudeeigentums gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 bis 4 - neu - nicht nachteilig auf die Beleihbarkeit bestehender dinglicher Nutzungsrechte auswirkt, bestimmt

(noch Ziff. 7)

§ 7 Abs. 3 Satz 3 - neu -, daß der sich aus § 7 Abs. 3 Satz 1 ergebende Ersatzanspruch an die Stelle des untergegangenen Nutzungsrechts tritt und damit dinglichen Charakter annimmt. Aus ihm kann unmittelbar in das Grundstück vollstreckt werden. Den Gläubigern von Grundpfandrechten, die auf dem untergegangenen Nutzungsrecht lasteten, werden gemäß § 16 Abs. 2 Satz 5 - neu - Pfandrechte an dem (dinglichen) Verwendungsersatzanspruch nach § 7 Abs. 3 Satz 1 begründet, so daß ihnen eine dingliche Rechtsstellung erhalten bleibt.

Absatz 3 Satz 4 und 5 beschränkt die Haftung des Berechtigten für Aufwendungsersatzansprüche nach Satz 1 aus Billigkeitsgründen auf das Restitutionsobjekt.

Absatz 4 bestimmt, wer Gläubiger des Verwendungsersatzanspruchs nach Absatz 3 ist. Erfolgt die Rückübertragung des Eigentums aus ehemaligem Volkseigentum, so soll der Ersatzanspruch dem Entschädigungsfonds zustehen. Denn für diese Fälle wird unwiderleglich vermutet, daß die ausgleichspflichtigen Werterhöhungen aus öffentlichen Mitteln im weitesten Sinne (einschließlich Mitteln der ehemals volkseigenen Wirtschaft und der Landwirtschaft) finanziert worden sind. Nur wenn die Rückübertragung des Eigentums aus Privateigentum (z.B. in den Fällen des unredlichen Erwerbs) erfolgt, ist der gegenwärtig Verfügungsberechtigte Gläubiger des Ersatzanspruchs. Gemäß Absatz 4 Satz 2 gilt dies allerdings insoweit nicht, als sich der Ersatzanspruch auf Verwendungen eines früheren Verfügungsberechtigten bezieht und dem gegenwärtig Verfügungsberechtigten ein gezahlter Kaufpreis durch den Entschädigungsfonds erstattet wird. Das Gesetz geht davon aus, daß in dem Kaufpreis, den der gegenwärtig Verfügungsberechtigte beim Erwerb des Vermögenswertes gezahlt hat, die vom früheren Verfügungsberechtigten (d.h. vom Staat und/oder von einem

(noch Ziff. 7)

Zwischenerwerber) finanzierten Werterhöhungen berücksichtigt worden sind. Die über den Kaufpreis finanzierten Werterhöhungen werden dem gegenwärtig Verfügungsberechtigten also bereits durch Rückzahlung des Kaufpreises erstattet, so daß eine erneute Erstattung im Rahmen des § 7 Abs. 3 insoweit nicht in Betracht kommt. Gläubiger des Ersatzanspruchs ist in diesen Fällen gleichfalls der Entschädigungsfonds, der dem gegenwärtig Verfügungsberechtigten den an den Staat oder an den Zwischenerwerber geleisteten Kaufpreis zurückzuzahlen und damit seinerseits Ersatz für die vom Staat bzw. vom Zwischenerwerber finanzierten Werterhöhungen zu leisten hat.

Absatz 5 stellt klar, daß § 7 - wie bisher - keine Anwendung auf die Rückübertragung von Unternehmen findet. Im Bereich der Unternehmensrestitution ist die Frage des Wertausgleichs durch spezielle Vorschriften geregelt. Anwendbar ist § 7 jedoch in den Fällen des § 6 Abs. 6a Satz 1, bei denen es sich sowohl nach Wortlaut und Systematik des Gesetzes als auch von der Sache her nicht um eine Unternehmensrestitution (die gerade ausgeschlossen ist), sondern um eine Restitution von Einzelvermögenswerten handelt.

Verwendungsersatzansprüche nach § 7 Abs. 3 sind gemäß Abs. 5, 2. Halbsatz auch dann ausgeschlossen, wenn mit der Vornahme der betreffenden Verwendungen gegen die Beschränkungen des § 3 Abs. 3 verstoßen worden ist. In diesen Fällen ist der Verfügungsberechtigte nicht schutzwürdig; der Berechtigte soll nicht verpflichtet sein, eine ihm solchermaßen aufgedrängte Bereicherung zu ersetzen.

R

8. Zu Artikel 1 Nr. 9 a - neu - (§ 9 VermG)

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, den Entwurf für eine gesetzliche Regelung zur Entschädigung von Alteigentümern, wie sie in § 9 Vermögensgesetz vorgesehen ist, schnell vorzulegen.

Begründung:

Das Fehlen des in § 9 Abs. 3 Vermögensgesetz vorgesehenen Entschädigungsgesetzes führt zu erheblichen Problemen. Gemäß § 8 Vermögensgesetz haben Berechtigte ein Wahlrecht zwischen Rückübertragung und Entschädigung. Diese Wahl können sie gemäß § 32 Abs. 2 Vermögensgesetz nur bis zu Entscheidung der unteren Verwaltungsbehörde treffen. Eine sinnvolle Ausübung des Wahlrechts ist in

(noch Ziff. 8)

Ermangelung gesetzlicher Regelungen zur Höhe der Entschädigung aber nicht möglich. Berechtigte können daher bestrebt sein, eine Entscheidung über ihren Restitutionsantrag bis zum Erlaß des Entschädigungsgesetzes hinauszuzögern. Um diesem entgegenzuwirken und den Berechtigten eine sachgerechte Ausübung des Wahlrechts nach § 8 Vermögensgesetz zu ermöglichen, ist die alsbaldige Verabschiedung des beim Bundesminister der Finanzen in Vorbereitung befindlichen Entschädigungsgesetzes dringend geboten.

R

9. Zu Artikel 1 Nr. 9 a - neu - und 16 a - neu - (§§ 9, 21 VermG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob ein Verfahren zur Bereitstellung von Ersatzgrundstücken für Alteigentümer unter Einbeziehung von Liegenschaften, die im Zuge des Beitritts der Deutschen Demokratischen Republik zur Bundesrepublik Deutschland in Bundes-eigentum übergegangen sind, entwickelt werden kann.

(noch Ziff. 9)

Begründung:

Die Bereitstellung von Ersatzgrundstücken zur Abgeltung des Restitutionsanspruches eines Alteigentümers ist in § 9 und § 21 des Vermögensgesetz geregelt. § 9 Vermögensgesetz erfaßt den Fall, daß ein Grundstück aus Gründen des § 4 Abs. 2 Vermögensgesetz einem Alteigentümer nicht zurückübertragen werden kann.

§ 21 Vermögensgesetz erfaßt den Fall, daß Mieter und Nutzer von Einfamilienhäusern und Grundstücken für Erholungszwecke das Grundstück selbst kaufen wollen und beantragen, dem Berechtigten ein Ersatzgrundstück zur Verfügung zu stellen.

Die Bereitstellung eines Ersatzgrundstückes zur Befriedigung eines Restitutionsanspruches hat den doppelten Vorteil, daß der Alteigentümer in Natur und nicht nur in Geld entschädigt wird und daß Mieter oder Nutzer von Gebäuden ihre Nutzung fortsetzen können.

Nach derzeitiger Rechtslage ist die Bereitstellung von Ersatzgrundstücken aber nur möglich, wenn ein entsprechendes Grundstück im kommunalen Eigentum zur

(noch Ziff. 9)

Verfügung steht. Der Rückgriff auf in Bundeseigentum stehende Grundstücke ist nicht möglich. Kommunale Grundstücke werden aber vorrangig zur Förderung investiver Zwecke benötigt. Der Bund, der infolge des Beitritts zu dem größten Grundstückseigentümer geworden ist, kann durch die Bereitstellung von Ersatzgrundstücken einen wesentlichen Beitrag zu dem im Einigungsvertrag geforderten sozialverträglichen Ausgleich unterschiedlicher Interessen leisten.

Fz

10. Zu Artikel 1 Nr. 11 (§§ 11 a, 11 c VermG)

Bei Annahme
entfallen
Ziff. 11
und 12

Artikel 1 Nr. 11 ist wie folgt zu ändern:

a) § 11 a ist wie folgt zu ändern:

aa) In Absatz 1 Satz 1 sind nach dem Wort "Vermögenswerte" die Worte "mit Ausnahme von Gebäuden und Grundstücken" einzufügen.

bb) Absatz 1 Satz 2 und 3 und Absatz 2 sind zu streichen.

b) § 11 c ist zu streichen.

(noch Ziff. 10)

Begründung:

- a) § 11 Abs. 1 VermG sieht vor, daß die staatliche Verwaltung auf Antrag des Berechtigten durch Entscheidung des zuständigen Vermögensamtes aufgehoben wird. Bei Gebäuden und Grundstücken kann der Berechtigte jedoch auch auf eine Aufhebung der staatlichen Verwaltung und damit auf sein Eigentum verzichten und stattdessen Entschädigung oder die Übereignung eines Ersatzgrundstücks wählen. Mit der Beendigung staatlicher Verwaltung durch Gesetz würde dieses Wahlrecht vollständig entwertet. Dem kann auch im Hinblick auf die noch ausstehende Vorlage eines Entschädigungsgesetzes, das das Wahlrecht erst konkretisieren wird, jedenfalls gegenwärtig nicht gefolgt werden. Aus diesem Grunde müssen Gebäude und Grundstücke von der gesetzlichen Aufhebung der staatlichen Verwaltung ausgenommen werden.
- b) Da die behördliche Aufhebung der staatlichen Verwaltung in bezug auf Gebäude und Grundstücke beibehalten werden soll, ist der in § 11 c vorgesehene Genehmigungsvorbehalt entbehrlich.

R

11. Zu Artikel 1 Nr. 11 (§ 11 a Abs. 1 Satz 2 VermG)

Entfällt
bei An-
nahme
von
Ziff. 10

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob § 11 a Abs. 1 Satz 2 wie folgt gefaßt werden sollte:

"Das Wahlrecht nach § 11 Abs. 1 Satz 2 bleibt in den Fällen unberührt, in denen bis zum 31.12.1992 ein Antrag auf Aufhebung der staatlichen Verwaltung gestellt wurde; es erlischt mit der Inbesitznahme des Grundstücks oder Gebäudes durch den Eigentümer."

Begründung:

a) Die Änderung soll im Fall der Aufhebung der staatlichen Verwaltung die Ausübung des Wahlrechts nach dem 31.12.1992 für diejenigen Fälle ausschließen, in denen bis zu diesem Zeitpunkt kein Antrag auf Aufhebung der staatlichen Verwaltung gestellt wurde. Nach dem Regierungsentwurf besteht im Fall der Aufhebung der staatlichen Verwaltung kraft Gesetzes ein unbefristetes Wahlrecht unabhängig davon, ob ein Aufhebungsantrag gestellt wurde. Der Regierungsentwurf stellt die von staatlicher Verwaltung Betroffenen damit besser als sonstige Restitutionsberechtigte. Diese behalten nach § 30 a Satz 4 Vermögensgesetz ein Wahlrecht über den 31.12.1992 hinaus nur dann, wenn sie rechtzeitig Ansprüche angemeldet haben. Eine Privilegierung der von staatlicher Verwaltung Betroffenen erscheint sonstigen Restitutionsberechtigten gegenüber aber unter dem Gesichtspunkt von Artikel 3 Grundgesetz bedenklich.

b) Die Änderung soll weiter verhindern, daß von staatlicher Verwaltung Betroffene, die vor dem 31.12.1992 einen Antrag auf Aufhebung der staatlichen Verwaltung gestellt haben, noch Jahre danach Entschädigungsansprüche geltend machen können. Der Regierungsentwurf enthält auch insoweit eine Besserstellung dieses Personenkreises gegenüber sonstigen Restitutionsberechtigten. Über deren Ansprüche wird durch Verwaltungsakt entschieden. Der Zeitpunkt des Erlasses des Verwaltungsaktes ist der späteste Zeitpunkt, zu dem anstelle des Restitutionsanspruches ein Entschädigungsanspruch geltend gemacht werden kann. Im Falle der Aufhebung staatlicher Verwaltung kraft Gesetzes entfällt aber die Verwaltungsentscheidung.

Von staatlicher Verwaltung Betroffene könnten damit ohne zeitliche Befristung Entschädigungsansprüche geltend machen. Dies kann zu einer Vielzahl "hängender Fälle" führen. Das Wahlrecht sollte daher spätestens mit der Inbesitznahme des Grundstücks durch den Eigentümer erlöschen. Die Inbesitznahme bildet damit eine Zäsur. Bis zu diesem Zeitpunkt haben die von staatlicher Verwaltung Betroffenen hinreichend Möglichkeit zu prüfen, ob ein Entschädigungsanspruch für sie sinnvoller ist als die Wiedererlangung des Vermögenswertes. Auch diese Gleichstellung von staatlicher Verwaltung Betroffener gegenüber sonstigen Restitutionsberechtigten erscheint unter dem Gesichtspunkt von Artikel 3 Grundgesetz geboten.

R

12. Zu Artikel 1 Nr. 11 (§ 11 a Abs. 2 Satz 2 VermG)

Entfällt
bei An-
nahme
von
Ziff. 10

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob § 11 a Abs. 2 Satz 2 wie folgt gefaßt werden sollte:

"Das Grundbuchamt kann den Vermerk nach diesem Zeitpunkt von Amts wegen löschen."

Begründung:

Nach § 11 a Abs. 2 Satz 1 VermG wird der Verwaltervermerk kraft Gesetzes gegenstandslos. Die ihm zugrundeliegende Verfügungsbeschränkung erlischt. Damit liegen die Voraussetzungen für eine Löschung im Wege der Berichtigung des Grundbuchs auf Antrag (vgl. §§ 13, 22 Abs. 1 GBO) vor. Auch eine Amtslöschung ist nach § 84 Abs. 1, § 87 Buchst. a GBO zulässig.

Die im Entwurf vorgeschlagene Bestimmung läßt offen, in welchem Verhältnis sie zu diesen allgemeinen Vorschriften des Grundbuchrechts steht, und welchen Aspekt sie gegebenenfalls regeln soll (Antragsberechtigung? Ausschluß der Amtslöschung?). Sie kann im Hinblick auf die allgemeinen Bestimmungen entfallen. Zweckmäßig wäre allenfalls eine Regelung, die für die Grundbuchämter klarstellt, daß der Vermerk nicht sofort, sondern nur bei passender Gelegenheit (z.B. bei der in großem Umfang erforderlichen Umschreibung der Grundbücher) von Amts wegen zu löschen ist, es also nicht einer allgemeinen Durchforstung der Grundbücher nach Verwaltervermerken bedarf.

R

13. Zu Artikel 1 Nr. 11 (§ 11 a Abs 3 Satz 2 - neu - VermG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob in Artikel 1 Nr. 11 in § 11 a Abs. 3 folgender Satz anzufügen ist:

"Der Verwalter kann die Erfüllung der in Satz 1 genannten Pflichten längstens bis zum 30. Juni 1993 ablehnen, wenn und soweit ihm die Erfüllung aus organisatorischen Gründen nicht möglich ist; solange gilt er als mit der Verwaltung beauftragt."

Begründung:

In Einzelfällen ist es ausgeschlossen, daß Wohnungsbaugesellschaften bis zur vorgesehenen gesetzlichen Aufhebung der staatlichen Verwaltung die zur Übergabe der Verwaltung erforderlichen Vorbereitungen treffen.

R
Wo

14. Zu Artikel 1 Nr. 11 (§ 11 b Abs. 1 Satz 5 VermG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob in § 11 b Abs. 1 der Satz 5 wie folgt gefaßt werden sollte:

"Im übrigen gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Auftrag sinngemäß."

Begründung:

Die bisher vorgesehene Verweisung auf die Vorschriften über die Pflegschaft, in denen wiederum auf das Vormundschaftsrecht verwiesen wird (§ 1915 BGB) sind von ihrer Zweckbestimmung und Methodik her mit der Verwaltung eines Grundstücks durch ein darauf spezialisiertes Unternehmen nicht vereinbar. Insbesondere die Regelungen über die Anlage von Geld (§ 1807 BGB) und seine "Erhebung" (§ 1809 BGB) sowie die Verfügung über (Miet-) Forderungen (§ 1812), bei der ein Gegenvormund mitwirken muß, oder der Abschluß eines Mietvertrages über länger als ein Jahr, zu dem die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts erforderlich ist (§ 1822 Nr. 5 BGB), würde die Grundstückbewirtschaftung durch ein Wohnungsunternehmen unvertretbar erschweren. Die Vorschriften des BGB über den Auftrag bilden einen hinreichenden zuverlässigen Rahmen für die zu erledigende Aufgabe.

[nur Wo]

[Für den Fall, daß eine Genehmigungspflicht für Geschäfte der in § 1821 BGB genannten Art für erforderlich gehalten wird, sollte die Genehmigung durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen ausgesprochen werden.]

R

15. Zu Artikel 1 nach Nummer 11

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, sich umgehend der Problematik der Dreieckspachtverträge (§ 51 Landwirtschaftsanpassungsgesetz) anzunehmen und entsprechende Gesetzesvorschläge vorzulegen.

Begründung:

In der Zeit seit etwa 1952 wurden - vielfach zwangsweise - zwischen Grundstückseigentümern und den Räten der Kreise Pacht- bzw. Nutzungsverträge über die weitere Nutzung landwirtschaftlicher Grundstücke und Gebäude abgeschlossen. Die Grundstücke und Gebäude wurden samt Inventar in der Regel einer LPG zur weiteren Nutzung übergeben. Diese Rechtsverhältnisse waren nach § 51 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes aufzulösen. Das Inventar ist jedoch verloren, die Gebäude sind infolge unzulänglicher Unterhaltung schadhaft oder ruiniert, die Grundstücke zum Teil mit fremden Anlagen bebaut. Nunmehr klagen die betroffenen Grundstückseigentümer den ihnen entstandenen Schaden gegen die 1990 als Selbstverwaltungskörperschaften entstandenen Landkreise ein u. a. mit der Begründung, diese seien Rechtsnachfolger der früheren Räte der Kreise und hätten für die von diesen begründeten Verbindlichkeiten zu haften oder Schadenersatz zu leisten. In einigen Fällen sind die Landkreise verurteilt worden. Diese können die dadurch entstehenden Belastungen jedoch nicht tragen, ebensowenig die neuen Bundesländer. Es wird geschätzt, daß die hier in Rede stehenden Ansprüche - bezogen auf die fünf neuen Bundesländer - sich auf mehrere Milliarden DM belaufen können. Eine gesetzliche Regelung ist daher erforderlich, auch um die Entschädigung der Höhe nach zu begrenzen. Dem dient der vorstehende Vorschlag.

Wo

16. Zu Artikel 1 Nr. 13 Buchstabe a (§ 16 Abs. 2 VermG)

In Artikel 1 Nr. 13 Buchstabe a ist in § 16 Abs. 2 folgender Satz anzufügen:

"Der Nutzungsberechtigte ist von dem Berechtigten für von ihm auf das Grundstück gemachte Verwendungen zu entschädigen, soweit diese noch werthaltig sind."

Begründung:

Obwohl auf dem Grundstück vorhandene Wertsteigerungen dem Berechtigten durch den unredlichen Nutzungsberechtigten aufgedrängt wurden, hat er keine Gegenleistung hierfür erbracht. Der Grundsatz, daß Vermögenswerte so zurückzuübertragen sind, wie sie entzogen wurden, würde ohne eine Ausgleichspflicht des Berechtigten durchbrochen. Eine ungerechtfertigte Besserstellung des unredlichen Nutzungsberechtigten liegt ebenfalls nicht vor, da er nur für noch vorhandene Werte entschädigt wird und der ursprüngliche Preis hierfür in Mark der DDR zu berücksichtigen ist. In aller Regel dürfte die durch die Verwendung eingetretene Wertsteigerung des Grundstücks höher liegen, als der Wert der Verwendung selbst. Im übrigen ist diese Regelung dann kongruent zu den Absätzen 4 bis 9.

R

17. Zu Artikel 1 Nr. 13 Buchstabe c (§ 16 Abs. 4 bis 9 VermG)

Artikel 1 Nr. 13 Buchstabe c ist wie folgt zu fassen:

'c) Nach Absatz 3 werden folgende Absätze 4 bis 9 angefügt:

"(4) Eingetragene Aufbauhypotheken und vergleichbare Grundpfandrechte zur Sicherung von Baukrediten, die durch den staatlichen Verwalter bestellt wurden, sind in dem sich aus § 18 Abs. 2 ergebenden Umfang zu übernehmen. Im Rahmen einer Einigung zwischen dem Gläubiger des Rechts, dem Eigentümer und dem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen kann etwas abweichendes vereinbart werden. Weist der Berechtigte nach, daß eine der Kreditaufnahme entsprechende Baumaßnahme an dem Grundstück nicht durchgeführt wurde, ist das Recht nicht zu übernehmen. Der zu übernehmende Betrag ist um die Leistungen zu kürzen, die nachweislich auf das Recht oder eine durch das Recht gesicherte Forderung erbracht worden sind.

(5) Das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen bestimmt mit der Entscheidung über die Aufhebung der staatlichen Verwaltung den zu übernehmenden Teil der Aufbauhypothek, wenn nicht der aus der Aufbauhypothek Begünstigte oder der Berechtigte beantragt, vorab über die Aufhebung der staatlichen Verwaltung zu entscheiden. In diesem Fall ersucht das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen die das Grundbuch führende Stelle um Eintragung eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs zugunsten des Berechtigten. Wird die staatliche Verwaltung ohne eine Entscheidung des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen beendet, so hat auf Antrag des aus dem Grundpfandrecht Begünstigten oder des Berechtigten das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen, in dessen Bereich das belastete Grundstück belegen ist, den zu übernehmenden Teil der Aufbauhypotheken durch Bescheid zu bestimmen. Der Bescheid ergeht

(noch Ziff. 17)

gemeinsam für sämtliche auf dem Grundstück lastenden Rechte gemäß Absatz 4.

(6) Absätze 4 und 5 gelten für eingetragene sonstige Grundpfandrechte, die auf staatliche Veranlassung vor dem 8. Mai 1945 oder nach Eintritt des Eigentumsverlustes oder durch den staatlichen Verwalter bestellt wurden, entsprechend, es sei denn, das Grundpfandrecht dient der Sicherung einer Verpflichtung des Berechtigten, die keinen diskriminierenden oder sonst benachteiligenden Charakter hat.

(7) Der Bescheid über den zu übernehmenden Teil der Rechte gemäß Absatz 4 bis 5 ist für den Berechtigten und den Gläubiger des Grundpfandrechts selbständig anfechtbar.

(8) Soweit eine Aufbauhypothek oder ein vergleichbares Grundpfandrecht gemäß Absatz 4 oder ein sonstiges Grundpfandrecht gemäß Absatz 6 nicht zu übernehmen ist, gilt das Grundpfandrecht als erloschen. Satz 1 gilt gegenüber dem Berechtigten, dem staatlichen Verwalter sowie deren Rechtsnachfolgern für eine dem Grundpfandrecht zugrundeliegende Forderung entsprechend. Handelt es sich um eine Forderung aus einem Darlehen, für das keine staatlichen Mittel eingesetzt worden sind, so steht dem Gläubiger ein Entschädigungsanspruch in Höhe der ausgefallenen Forderung gegen den Entschädigungsfonds zu.

(9) Absätze 4 bis 8 finden keine Anwendung, wenn das Grundstück nach § 6 zurückübertragen wird. Absätze 4 bis 8 gelten ferner nicht, wenn das Grundpfandrecht nach dem 30. Juni 1990 bestellt worden ist. In diesem Fall hat der Berechtigte gegen denjenigen, der das Grundpfandrecht bestellt hat, einen Anspruch auf Befreiung von dem Grundpfandrecht in dem Umfang, in dem es gemäß Absätzen 4 bis 8 nicht zu übernehmen wäre. Der

(noch Ziff. 17)

aus dem Grundpfandrecht Begünstigte ist insoweit verpflichtet, die Löschung des Grundpfandrechtes gegen Ablösung der gesicherten Forderung und gegen Ersatz eines aus der vorzeitigen Ablösung entstehenden Schadens zu bewilligen."

Begründung:

Es geht in § 16 Abs. 4 bis 9 VermG um die Frage, in welchem Umfang die an sich nach § 16 Abs. 2 VermG im Falle der staatlichen Verwaltung voll auf den Eigentümer übergehenden dinglichen Belastungen endgültig übernommen werden sollen. Die Bundesregierung hat in ihrem Entwurf das Prinzip des § 18 Abs. 3 VermG geltender Fassung weiterentwickelt, daß bei Aufbauhypotheken nur solche Rechte endgültig übergehen sollen, die sich noch wertsteigernd oder werterhaltend auswirken. Dagegen wird nichts eingewandt.

Die Bundesregierung hat sich indessen aus Gründen der Vereinfachung für ein zweistufiges Verfahren entschieden. In einer ersten Stufe (Vorbescheid) soll eine pauschalisierte Kürzung erfolgen, in einer zweiten Stufe (Widerspruch) soll eine Feinprüfung stattfinden können, in der geprüft wird, inwieweit sich Maßnahmen tatsächlich im einzelnen noch auswirken. Das trägt nach Auffassung des Bundesrates noch nicht hinreichend zu einer Vereinfachung bei.

(noch Ziff. 17)

Der Bundesrat ist der Auffassung, daß es grundsätzlich bei der pauschalierten Prüfung bleiben sollte. Die Feinprüfung läßt sich praktisch nur mit unvertretbar großem Zeit- und Prüfungsaufwand durchführen, der von den Ämtern nicht geleistet werden kann. Dem Eigentümer soll allerdings der Einwand, es sei nichts an seinem Anwesen ausgeführt worden, möglich bleiben. Er soll sich aber nicht mit einer entsprechenden Behauptung begnügen können. Er soll dies vielmehr beweisen müssen. Dies kann nach Ansicht des Bundesrates in einem einstufigen Verfahren durchgeführt werden.

Dies erfordert die Änderung einer Reihe von Einzelpunkten. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird vorgeschlagen, die Absätze komplett neu zu fassen.

R 18. Zu Artikel 1 Nr. 15 (§ 18 VermG)

Zu-
sammen-
hang mit
Ziff. 6,
19 und
28

In Artikel 1 Nr. 15 ist § 18 wie folgt zu fassen:

" § 18

Grundstücksbelastungen

(1) Bei der Rückübertragung von Grundstücken, die nicht nach § 6 erfolgt, hat der Berechtigte für die bei Überführung des Grundstückes in Volkseigentum untergegangenen dinglichen Rechte einen in dem Bescheid über die Rückübertragung festzusetzenden Ablösebetrag an den Entschädigungsfonds zu zahlen. Der

(noch Ziff. 18)

Ablösebetrag bestimmt sich nach der Summe der für die jeweiligen Rechte nach Maßgabe der Absätze 2 bis 6 zu bestimmenden und danach in Deutsche Mark umzurechnenden Einzelbeträge, die in dem Bescheid gesondert auszuweisen sind. Andere als die in den Absätzen 2 bis 5 genannten Rechte werden bei der Ermittlung des Ablösebetrages nicht berücksichtigt. Im übrigen können auch solche Rechte unberücksichtigt bleiben, die nachweislich zwischen dem Berechtigten und dem Gläubiger einvernehmlich bereinigt sind.

(2) Aufbauhypotheken und vergleichbare Grundpfandrechte zur Sicherung von Baukrediten, die durch den staatlichen Verwalter bestellt wurden, und sonstige Grundpfandrechte, die auf staatliche Veranlassung vor dem 8. Mai 1945 oder nach Eintritt des Eigentumsverlustes oder durch den staatlichen Verwalter bestellt wurden, sind mit Abschlägen entsprechend § 7 Abs. 1 Satz 2 und 3 von dem zunächst auf Mark der DDR umzurechnenden Nennbetrag des Grundpfandrechtes zu berücksichtigen, es sei denn, das Grundpfandrecht diene der Sicherung einer Verpflichtung des Berechtigten, die keinen diskriminierenden oder sonst benachteiligenden Charakter hat.

Der zu übernehmende Betrag ist um die Leistungen zu kürzen, die nachweislich auf das Recht oder eine durch das Recht gesicherte Forderung erbracht worden sind. Weist der Berechtigte nach, daß eine der Kreditaufnahme entsprechende Baumaßnahme an dem Grundstück nicht durchgeführt wurde, ist das Recht nicht zu übernehmen.

(noch Ziff. 18)

(3) Bei anderen als den in Absatz 2 genannten Grundpfandrechten ist zur Berechnung des Ablösebetrages von dem Nennbetrag des früheren Rechts auszugehen. Dieser Nennbetrag ist um die Tilgungsleistungen zu kürzen, die nachweislich auf das Recht oder eine durch das Recht gesicherte Forderung erbracht worden sind.

(4) Rechte, die auf die Erbringung wiederkehrender Leistungen aus dem Grundstück gerichtet sind, sind bei der Berechnung des Ablösebetrages mit ihrem kapitalisierten Wert anzusetzen.

(5) Bei der Berechnung der für den Ablösebetrag zu berücksichtigenden Einzelbeträge sind Ausgleichsleistungen auf das Recht oder eine dem Recht zugrundeliegende Forderung oder eine Entschädigung, die der frühere Gläubiger des Rechts vom Staat erhalten hat, nicht in Abzug zu bringen. Dies gilt entsprechend, soweit dem Schuldner die durch das Recht gesicherte Forderung von staatlichen Stellen der Deutschen Demokratischen Republik erlassen worden ist.

(6) Der Bundesminister der Finanzen wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, wie frühere Rechte umzurechnen sind und wie die Rechte auf Erbringung wiederkehrender Leistungen zu kapitalisieren sind. Mark der DDR, Reichsmark oder Goldmark sind im Verhältnis 2 zu 1 auf Deutsche Mark umzurechnen. Der Bundesminister der Finanzen wird ferner ermächtigt, durch Rechtsverordnung eine Kürzung der gemäß § 16 Abs. 8 Satz 3 und Abs. 2 Satz 3 zu gewährenden Entschädigung vorzuschreiben, wenn bei der Herausgabe des Darlehens dem Gläubiger hinsichtlich der Verwendung der Gelder obliegende Prüfungspflichten verletzt wurden."

(noch Ziff. 18)

Begründung:

Die Bundesregierung schlägt vor, bei der Rückübertragung von Grundstücken grundsätzlich keine Wiederbegründung von früheren Rechte, sondern die Zahlung eines Ablösebetrags für diese Rechte vorzusehen. Dieser Ablösebetrag soll sich an dem heute noch gerechtfertigten Betrag früherer Grundpfandrechte und anderer auf wiederkehrende Leistungen ausgerichteter Rechte ausrichten. Aufbauhypotheken sollen dabei nur insoweit berücksichtigt werden, als sich die vorgenommenen Maßnahmen heute noch wertsteigernd oder werterhaltend auswirken. Dieses System findet die Zustimmung des Bundesrates.

Der Bundesrat sieht aber wie bei dem Fall der staatlichen Verwaltung auch hier die Möglichkeit, das Verfahren weiter zu vereinfachen. Wie im Fall des § 16 Abs. 4 bis 9 VermG soll es bei der pauschalierten Berechnung bleiben. Dem Alteigentümer soll auch hier die Möglichkeit bleiben einzuwenden, es sei keine Baumaßnahme an dem Grundstück ausgeführt worden. Auch hier soll aber die bloße Behauptung nicht genügen, sondern der Nachweis erforderlich sein.

Dies ermöglicht es, auch hier auf das von der Bundesregierung vorgeschlagene zweistufige Verfahren mit Vorbescheid zu verzichten und wie bisher ein einstufiges Verfahren vorzusehen. Das erfordert eine Umgestaltung der §§ 18 bis 18 c des Entwurfs. Auf § 18 c kann verzichtet werden. Aus diesem Grunde erscheint es zweckmäßig, die Vorschriften komplett neu zu fassen.

Wegen der Abschlüsse wird auf § 7 in der oben vorgeschlagenen Fassung verwiesen, wo diese jetzt aufgeführt sind.

Da nicht immer die für den Fall von Darlehen aus Eigengeschäften vorgesehene Entschädigung gerechtfertigt ist, soll der Bundesminister der Finanzen ermächtigt werden, hiervon durch Rechtsverordnung begrenzte Ausnahmen zuzulassen.

R 19. Zu Artikel 1 Nr. 16 (§§ 18 a bis 18 c VermG)

Zusammen-
hang mit
Ziff. 6,
18 und 28

Artikel 1 Nr. 16 ist wie folgt zu fassen:

16. Nach § 18 werden folgende §§ 18 a und 18 b eingefügt:

"§ 18 a

Rückübertragung des Grundstücks

(1) Das Eigentum an dem Grundstück geht auf den Berechtigten über, wenn die Entscheidung über die Rückübertragung unanfechtbar und der Ablösebetrag an den Entschädigungsfonds bezahlt worden ist. Das Eigentum geht auf den Berechtigten auch über, wenn der Bescheid über die Rückübertragung des Eigentums an dem Grundstück lediglich in Ansehung der Feststellung des Ablösebetrags nicht unanfechtbar geworden ist und der Berechtigte den Ablösebetrag unter Vorbehalt gezahlt hat oder hierfür Sicherheit durch Beibringung einer Bankbürgschaft oder einer entsprechenden Hypothek leistet. Eine Hypothek ist auf Ersuchen des Amts zur Regelung offener Vermögensfragen an die das Grundbuch führende Stelle einzutragen, wenn der Berechtigte hierum im Zusammenhang mit der Rückübertragung nachgesucht hat.

(noch Ziff. 19)

(2) Das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen darf die das Grundbuch führende Stelle um Eintragung der Rechtsänderungen auch ersuchen, wenn der Bescheid über die Rückübertragung des Eigentums an dem Grundstück hinsichtlich der Festsetzung des Ablösebetrages nicht unanfechtbar geworden ist und Ablösebetrag unter Vorbehalt gezahlt oder hierfür Sicherheit durch Beibringung einer Bankbürgschaft oder einer entsprechenden Hypothek geleistet ist.

§ 18 b

Gläubiger erloschener Rechte

(1) Der Gläubiger eines früheren dinglichen Rechts an dem Grundstück oder sein Rechtsnachfolger hat gegen den Entschädigungsfonds einen Anspruch auf Zahlung des Betrages, mit dem das frühere Recht bei der Ermittlung des unanfechtbar festgestellten Ablösebetrages berücksichtigt worden ist. Der Anspruch mindert sich, soweit der Gläubiger des früheren Rechts für den Verlust seines Rechts Ausgleichszahlungen oder eine Entschädigung vom Staat erhalten hat. Der Anspruch wird fällig, wenn der Bescheid über die Festsetzung des Ablösebetrages unanfechtbar geworden ist. Der Anspruch verjährt in zwei Jahren.

(noch Ziff. 19)

(2) Eine durch das frühere Recht gesicherte Forderung erlischt in Höhe des Betrages, mit dem das frühere Recht bei der Ermittlung des unanfechtbar festgestellten Ablösebetrages berücksichtigt worden ist. In den Fällen des § 18 Abs. 2 und 3 gilt die Forderung gegenüber dem Berechtigten, dem staatlichen Verwalter sowie deren Rechtsnachfolgern auch hinsichtlich des Restbetrages als erloschen. Handelt es sich um eine Forderung aus einem Darlehen, für das keine staatlichen Mittel eingesetzt worden sind, so steht dem Gläubiger ein Entschädigungsanspruch in Höhe der ausgefallenen Forderung gegen den Entschädigungsfonds zu.

(3) Eine Wiederbegründung früherer Rechte, die für den Ablösebetrag berücksichtigt worden sind, kann nicht verlangt werden. Im übrigen bleibt § 3 unberührt.

(4) Ehemals durch Grundpfandrechte gesicherte persönliche Forderungen, die zugunsten volkseigener Geld- oder Kreditinstitute begründet wurden und die nach Überführung des Grundstückes in Volkseigentum noch fortbestehen, erlöschen, wenn eine Rückübertragung des Grundstückes an den Berechtigten nicht erfolgt. Dem Rechtsnachfolger des Geld- oder Kreditinstituts ist ein Ausgleich aus dem Entschädigungsfonds zu gewähren."

Begründung:

Auf die Begründung des Änderungsvorschlags zu § 18 wird Bezug genommen. § 18 b Abs. 4 entspricht § 18 Abs. 2 VermG in der geltenden Fassung.

R 20. Zu Artikel 1 Nr. 16 a - neu - (§ 19 VermG)

Fz

In Artikel 1 ist nach Nummer 16 folgende Nummer 16 a einzufügen:

"16 a. § 19 wird aufgehoben."

Begründung:

Die Vorschrift hat sich in der Praxis als in jeder Hinsicht verfehlt und als arbeitshemmend erwiesen.

Verfehlt ist sie, weil sie grundsätzlich materiell ohne Bedeutung ist, indem sie keine eigenständigen Anspruchsgrundlagen bereitstellt, sondern Mietern und sonstigen Nutzern lediglich die Möglichkeit eröffnet, aus anderen Rechtsgründen bereits erworbene Ansprüche anzumelden, ohne daß das Vermögensamt über diese Ansprüche zu entscheiden hat.

Gleichwohl gehen Bezirksgerichte in letzter Zeit verstärkt zu der Auffassung über, die verfahrensmäßige Beteiligung der Mieter bei der Rückübertragung von Häusern zu fordern und die fehlende Beteiligung als einen Verfahrensmangel anzusehen, der die Rechtmäßigkeit des Rückübertragungsbescheides berührt. Die Konsequenz hieraus wäre, daß die Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen bei der Rückübertragung von Mietobjekten sämtliche Mieter in das Verfahren mit einbeziehen müßten und vor Abschluß der vollständigen Einbeziehung eine Entscheidung nicht treffen könnten. Diese Konsequenz ist nicht hinnehmbar und steht in keinem Verhältnis zu dem materiell gewollten Ergebnis. Dies um so mehr, als der Mieter grundsätzlich durch die vorgegebenen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches keinerlei Rechtsverkürzung durch die Rückübertragung zu befürchten hat.

Fz

21. Zu Artikel 1 Nr. 17 Buchstabe b (§ 22 Satz 3 VermG)

Artikel 1 Nr. 17 Buchstabe b ist zu streichen.

Begründung:

Die Ausführung des Vermögensgesetzes ist Länderangelegenheit. Die Übertragung von Befugnissen auf den Bund bedarf daher einer verfassungsrechtlichen Grundlage (Artikel 83 GG). Eine Regelung im Bereich des Vermögensgesetzes fehlt. Eine Kompetenzzuweisung zugunsten des Bundes aufgrund einfacher gesetzlicher Grundlage ohne Grundgesetzänderung ist verfassungsrechtlich bedenklich.

Gegen die Entscheidung sprechen daneben Gründe der Praktikabilität. Zwar stehen dem Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen Unterlagen in Form von Dossiers zur Verfügung, diese sind aber lückenhaft. In jedem Einzelfall müßte das Bundesamt daher auf die Zuständigkeit der Länder zurückgreifen und die bei den Ländern verbliebenen Grundstücksakten auswerten.

Im Übrigen werden Grundstücksentwicklungen, dingliche Belastungen und Ausschlußtatbestände lediglich am Belegenheitsort festgestellt werden können; so daß das Argument, die Ämter würden durch die vorgesehene Regelung entlastet werden, realitätsfremd ist.

Die geplante Regelung berücksichtigt außerdem nicht, daß in vielen Fällen, in denen Bruchteilseigentum an Grundstücken teilweise Ausländern, teilweise Innländern zusteht, deutsch-ausländische Erbengemeinschaften betroffen sind oder auch nur Grundpfandrechte von Ausländern beansprucht werden. Die verwaltungstechnische Abwicklung dieser Fälle ist völlig offen.

R 22. Zu Artikel 1 Nr. 19 (§ 27 Satz 2 VermG)

In Artikel 1 Nr. 19 sind in § 27 Satz 2 nach dem Wort "Finanzbehörden" die Worte "oder Einsicht in die Akten" einzufügen.

Begründung:

Gemäß § 27 haben alle Behörden dem Landesamt sowie den Ämtern für offene Vermögensfragen Amtshilfe zu leisten. Nach dem Entwurf soll in einem zweiten Satz hierzu klar- gestellt werden, daß insbesondere die Erteilung von Aus- künften der Finanzbehörden verlangt werden kann, soweit es zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist. Diese Regelung ist unzureichend.

Es ist fraglich, ob die Auskunftersuchen immer so präzise gestellt werden können, daß die Finanzbehörden auch in der Lage sind, hierauf umfassend und erschöpfend zu antworten. Dabei geht es vor allem um die Fälle, in denen Ansprüche an Vermögenswerten oder Nutzungsrechten zu prüfen sind, die z. B. durch Machtmißbrauch, Korruption oder Nötigung erwor- ben wurden. Das Vorliegen solcher unlauteren Machenschaften ist teilweise nur schwer nachzuweisen und kann gegebenen- falls nur durch Akteneinsicht festgestellt werden. § 30 AO steht dem nicht entgegen (vgl. § 30 Abs. 4 Nr. 2 AO).

Fz 23. Zu Artikel 1 Nummer 22 (§ 30a Satz 4 VermG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die in § 30 a Satz 4 zweite Alternative vorgesehene Ausnahme gestrichen werden kann.

Begründung:

Jede Ausnahme ist geeignet, das mit der Ausschlußfrist angestrebte Ziel zu gefährden. Gründe für ein eigenständiges, unbefristetes Antragsrecht juristischer oder natürlicher Personen, die als solche in laufenden Verfahren zu beteiligen sind, sind aus der Gesetzesbegründung nicht ersichtlich.

In 24. Zu Artikel 1 Nr. 22 (§ 30a VermG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, inwieweit hinsichtlich bestehender und aufgelöster Stiftungen, die bis zum Ende der Ausschlußfrist nicht handlungsfähig geworden sind, Ausnahmen von der Regelung über die Ausschlußfrist in § 30a möglich sind.

Begründung:

Die allgemeine Ausschlußfrist nach § 30 a des Gesetzentwurfs ist problematisch in den Fällen, in denen Stiftungen enteignet wurden und diese Stiftungen mangels handlungsfähiger Organe bisher keine Anträge auf Rückübertragung oder Entschädigung stellen konnten bzw. bis zum Ende der Ausschlußfrist stellen können.

(noch Ziff. 24)

In den neuen Länder befinden sich unzählige Akten früherer Stiftungen. Die Stiftungsbehörden sind weder in der Lage, noch ist es ihre Aufgabe, von sich aus Sorge zu tragen, daß frühere Stiftungen wieder aufleben. Die Ausschlußfrist würde somit aller Voraussicht nach dazu führen, daß ein Aufleben früherer Stiftungen in Zukunft in vielen Fällen - mangels Stiftungsvermögen - nicht möglich wäre. Dieses Ergebnis dürfte weder vom Gesetzgeber gewollt sein, noch entspricht es dem Bestreben der neuen Länder, das Stiftungswesen insgesamt als lebendigen Ausdruck der Privatautonomie nach Kräften zu fördern und SED-Unrecht, soweit dies möglich ist, rückgängig zu machen.

R 25. Zu Artikel 1 Nr. 23 Buchstabe b (§ 31 Abs. 1 b Satz 3 - neu - VermG)

In Artikel 1 Nr. 23 Buchstabe b ist in § 31 Abs. 1 b folgender Satz 3 anzufügen:

"Macht der Antragsteller innerhalb der gesetzten Frist keine näheren Angaben, so wird sein Antrag zurückgewiesen."

Begründung:

Die Ergänzung soll den Ämtern zur Regelung offener Vermögensfragen ermöglichen, unsubstantiierte Anträge nach Ablauf einer Nachbesserungsfrist abschließend zu bescheiden. Der Regierungsentwurf sieht als Ausdruck der Mitwirkungspflicht des Antragstellers in § 31 lediglich die Setzung einer Frist zur Substantiierung des Antrags vor. Die Rechtsfolgen des fruchtlosen Fristablaufs werden nicht im Vermögensgesetz.

(noch Ziff. 25)

sondern lediglich in Artikel 3 § 1 Abs. 3 (Grundstückverkehrsordnung) geregelt. Die dortige Regelung ist unzureichend. Sie stellt zwar sicher, daß unsubstantiierte Restitutionsanträge die Erteilung einer Grundstücksverkehrsgenehmigung nicht hindern. Sie regelt aber nicht das weitere Rechtsschicksal des Antrags selbst. Die Vermögensämter müssen befugt sein, derartige Anträge sofort nach Fristablauf - insoweit unter Einschränkung des in seinen Konturen unscharfen Amtsermittlungsprinzips - zurückzuweisen.

Fz 26. Zu Artikel 1 Nr. 23 Buchstabe c (§ 31 Abs. 2 VermG)

Artikel 1 Nr. 23 Buchstabe c ist wie folgt zu fassen:

'c) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Die Worte "unter Übersendung einer Abschrift des Antrags und seiner Anlagen" werden gestrichen.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

(noch Ziff. 26)

"Ist der Vermögenswert im Bereich eines anderen Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen belegen, so hat sie dieses unverzüglich unter genauer Bezeichnung des Antragstellers und des Vermögenswertes über die Antragstellung zu unterrichten."

Begründung:

Im § 31 Abs. 2 des Vermögensgesetzes werden weitreichende Informationspflichten der Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen gegenüber Dritten, deren rechtliche Interessen durch den Ausgang des Verwaltungsverfahrens berührt werden, begründet. Zur Wahrnehmung dieser Interessen reicht die Information über den gestellten Vermögensantrag aus. Die Übersendung von Abschriften des Antrages und seiner Anlagen ist mit erheblichen Verwaltungsaufwand verbunden und ist auch aus datenschutzrechtlichen Erwägungen nicht vertretbar.

R 27. Zu Artikel 1 Nr. 24 Buchstabe a (§ 32 Abs. 1 Satz 1 VermG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob § 32 Abs. 1 Satz 1 wie folgt gefaßt werden sollte:

"Die Behörde hat dem Antragsteller die beabsichtigte Entscheidung schriftlich mitzuteilen und ihm Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen zu geben."

(noch Ziff. 27)

Begründung:

Da der nach den Erfahrungen kommunaler Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen an sich wünschenswerte Verzicht auf eine Ankündigung des beabsichtigten Bescheides (auch) in den Fällen antragsgemäßer Entscheidung wegen der Verknüpfung des Vermögensgesetzes mit § 17 Abs. 2 und 3 InVorG nicht umsetzbar erscheint, sollte zumindest durch eine Verkürzung der Stellungnahmefrist eine Beschleunigung des Verwaltungsverfahrens ermöglicht werden.

Die von einem Monat auf zwei Wochen abgekürzte Frist entspricht den kurzen Fristen der § 9 Abs. 2, §§ 10, 15 Abs. 1 und 2 InVorG.

R 28. Zu Artikel 1 Nr. 36 Buchstabe a (§ 34 Abs. 1 VermG)

Zusammen-
hang mit
Ziff. 6,
18 und 19

In Artikel 1 Nr. 26 ist Buchstabe a wie folgt zu fassen:

'a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

"soweit nicht in diesem Gesetz etwas anderes bestimmt ist."

bb) - Text wie Artikel 1 Nr. 26 Buchstabe a des Entwurfs -.

Begründung:

Folgeänderung zu der vorgeschlagenen
Neufassung des § 18 a VermG.

R 29. Zu Artikel 1 Nr. 26 Buchstabe a (§ 34 Abs. 1 VermG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen,

- a) ob in § 34 Abs. 1 Satz 3 und 4 VermG auch die Vormerkung zu erwähnen ist, und
- b) ob § 25 Satz 1 GBO ausdrücklich auf die Fälle zu erstrecken ist, in denen der Eintragung des Widerspruchs oder der Vormerkung eine für vorläufig vollstreckbar erklärte Entscheidung einer Verwaltungsbehörde zugrunde liegt.

Begründung:

- a) Nach § 34 Abs. 1 Satz 2 VermG gilt die Regelung in den Sätzen 3 und 4 ausdrücklich auch für die Begründung dinglicher Rechte. In diesen Fällen ist nicht der Widerspruch, sondern die Vormerkung das geeignete Sicherungsmittel.
- b) § 25 GBO erfaßt nach seinem Wortlaut bisher nur die Fälle gerichtlicher Entscheidungen. Es sollte klargestellt werden, daß die Vorschrift künftig auch für die hier in Frage stehenden Entscheidungen einer Verwaltungsbehörde anzuwenden ist.

R 30. Zu Artikel 1 nach Nr. 26 (§ 38 VermG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob nicht in § 38 eine gesetzliche Begrenzung der Streitwerte geregelt werden sollte.

(noch Ziff. 30)

Begründung:

Zum Vermögensgesetz existiert noch keine gefestigte Rechtsprechung. Es ist aber zu erwarten, daß die Streitwerte nach dem aktuellen Wert des Vermögensgegenstandes bemessen werden. Da es in den meisten Fällen um die Rückübertragung von Grundstücken bzw. um die Aufhebung ihrer staatlichen Verwaltung geht, kann im Hinblick auf das erhebliche finanzielle Interesse der Beteiligten nicht davon ausgegangen werden, daß durch hohe Streitwerte die Bereitschaft zur Prozeßführung erheblich reduziert wird. Im Gegenteil muß angesichts der zu erwartenden vergleichsweise niedrigen Entschädigung und auch bei einer Aufhebung der staatlichen Verwaltung kraft Gesetzes eher mit einer größeren Anzahl von Prozessen gerechnet werden. Dann wären aber auch bei einem "normalen" Prozeßrisiko größere Belastungen der Länderhaushalte zu erwarten. Dieser Gefahr könnte beispielsweise durch eine Begrenzung der Streitwerte auf den Wert des Vermögensgegenstandes zum Schädigungszeitpunkt oder eine Gebührenkürzung wie beim Kriegsschädengesetz begegnet werden.

R 31. Zu Artikel 3 Nr. 2 (§ 1 Abs. 3 GVO)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob § 1 Abs. 3 GVO der Möglichkeit der Fristverlängerung nach § 31 Abs. 1 b Satz 2 VermG angepaßt werden muß.

Begründung:

Dem Anmelder kann nach § 31 Abs. 1 b Satz 2 VermG eine individuelle Frist zur Nachbesserung seines Antrags gesetzt werden. Es erscheint deshalb sachgerecht, vor Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung nicht nur die gesetzliche Regelfrist abzuwarten, sondern auch eine individuell gesetzte Frist.

R 32. Zu Artikel 5 (InVorG) allgemein

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob der Umfang und die gesetzliche Regelungsdichte des Artikels 5 (Investitionsvorranggesetz) dadurch verringert werden können, daß einige Regelungen der Festsetzung durch Rechtsverordnung oder Verwaltungsvorschriften überlassen werden.

(noch Ziff. 32)

Begründung:

Ziel des Gesetzgebungsvorhabens ist es erklärtermaßen unter anderem, alle sogenannten Vorfahrtregelungen zusammenzufassen und zu straffen, um dadurch den Überblick und den Zugang zu den Regelungen zu erleichtern. Hierdurch soll den Ämtern und Landesämtern für offene Vermögensfragen die Arbeit erleichtert und die Verfahrensabwicklung beschleunigt werden.

Es erscheint jedoch problematisch, ob dieses Ziel durch den im Investitionsvorranggesetz zum Teil zu beobachtenden großen Umfang einzelner Normen und die sehr detaillierte Regelungsdichte erreicht wird (vgl. z.B. § 13 Abs. 2, § 15 Abs. 2 Satz 4, §§ 25, 26). Es sollte daher geprüft werden, ob die Regelungen weiter vereinfacht und gestrafft werden können und ob Festsetzungen, die nicht notwendigerweise durch Gesetz erfolgen müssen, durch Rechtsverordnung oder Verwaltungsvorschriften geregelt werden können.

Zu Artikel 5 (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 4 - neu - InVorG)

R
Bei
Annahme
entfällt
Ziff. 34

33. In Artikel 5 ist in § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 der Punkt durch ein Komma zu ersetzen und folgende Nummer 4 anzufügen:

"4. Durchführung von öffentlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur der Gebietskörperschaften."

Begründung:

Sinn der Vorfahrtsregelung für Investitionen ist es, die strukturellen Probleme in den neuen Bundesländern zu verbessern. Durch die Definition der investiven Zwecke werden aber nicht alle möglichen Formen von notwendigen und wirksamen Investitionen betroffen.

In vielen Gemeinden und Städten sind erhebliche Investitionen der öffentlichen Hand in Grundstücke oder Gebäude notwendig. Hierzu gehören Schulen und Kindertagesstätten, Krankenhäuser und Polikliniken, normale Verwaltungsgebäude und weitere öffentliche Gebäude. Die notwendigen Maßnahmen zur Infrastruktur können aber nicht ergriffen werden, da eine Klärung der Eigentumsverhältnisse notwendig ist, um nach den Vorschriften des Haushaltsrechtes investieren zu können. Bei Neubauten ist auch oft die Angemessenheit der Inanspruchnahme zum investiven Zweck nicht gegeben (so hat eine Schule wenig Arbeitsplätze, benötigt aber ein großes Grundstück).

Angemeldete Rückübertragungsansprüche führen darüber hinaus zu den Verfügungsbeschränkungen des § 3 des Vermögensgesetzes und hindern so dringende Investitionen und damit die Verbesserung der Infrastruktur.

Die Regelungen des Einigungsvertrages zum kommunalen Vermögen in Verbindung mit dem Vermögenszuordnungsgesetz sind bei der Anmeldung von Rückübertragungsansprüchen nicht schnell wirksam. Für Investitionen der öffentlichen Hand zum Zwecke der Verbesserung der Infrastruktur ist es daher notwendig, einen weiteren investiven Zweck in das Gesetz einzufügen.

Wo 34. In Artikel 5 ist in § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 der Punkt durch ein
Entfällt Komma zu ersetzen und folgende Nummer 4 anzufügen:
bei An-
nahme von
Ziff. 33

"4. Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen, die zur
Entwicklung von Bereichen der Gebietskörper-
schaften erforderlich sind."

Begründung :

Der Sinn der Vorfahrtsregelungen für Investitionen ist es, die strukturellen Probleme in den neuen Bundesländern zu verbessern. Durch die Definition der investiven Zwecke werden aber nicht alle möglichen Formen von notwendigen und wirksamen Investitionen betroffen.

In vielen Gemeinden und Städten sind erhebliche Investitionen der öffentlichen Hand in Grundstücke oder Gebäude notwendig. Hierzu gehören Schulen und Kindertagesstätten, Krankenhäuser und Polikliniken, normale Verwaltungsgebäude und weitere öffentliche Gebäude. Die notwendigen Maßnahmen zur Infrastruktur können aber nicht ergriffen werden, da eine Klärung der umstrittenen Eigentumsverhältnisse notwendig ist, um nach den Vorschriften des Haushaltsrechtes investieren zu können. Bei Neubauten ist auch oft die Angemessenheit der Inanspruchnahme zum investiven Zweck nicht gegeben (so hat eine Schule wenige Arbeitsplätze, benötigt aber ein großes Grundstück).

Angemeldete Rückübertragungsansprüche können sogar zu den Verfügungsbeschränkungen des §3 VermG führen und verhindern so dringende Investitionen. Mit den bisherigen Vorfahrtsregelungen kann so aber keine Maßnahme durchgeführt werden, was mit der vorgeschlagenen Regelung geändert wird.

Die Regelungen des Einigungsvertrages zum kommunalen Vermögen in Verbindung mit dem Vermögenszuordnungsgesetz sind aber bei Anmeldungen von Rückübertragungsansprüchen kaum schnell wirksam. Für all die Zwecke der Investitionen der öffentlichen Hand ist es sinnvoll und notwendig, einen weiteren investiven Zweck in das Gesetz einzufügen.

Mit einem solchen investivem Zweck können die Gemeinden, ohne einen Rechtsübergang an Eigentum oder durch Vermietung und Verpachtung ihre Gebäude modernisieren, instandsetzen oder nutzbar machen.

Fz 35. Zu Artikel 5 (§ 7 Abs. 1 Nr. 2)

In Artikel 5 ist § 7 Abs. 1 Nr. 2 wie folgt zu fassen:

"2. bei Maßnahmen nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 die Präsidentin der
Treuhandanstalt oder eine von ihr ermächtigte Person (Behörde),"

Begründung:

Die Begründung der Zuständigkeit der für die Rückübertragung nach dem Vermögensgesetz zuständigen Behörde (Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen) für Maßnahmen nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 führt zu einem Gewissenskonflikt bei der Durchsetzung von Restitutionsansprüchen nach dem VermG. Da das VermG den Anspruch des Berechtigten auf Restitution begründet, werden Maßnahmen nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 InvorG in der Regel hinter diesen Anspruch zurückstehen und nicht objektiv beurteilt werden. Auch wegen der daraus resultierenden zusätzlichen Aufgaben und der Mehrbelastung wird diese Regelung nicht für zweckmäßig gehalten.

R 36. Zu Artikel 5 (§ 8a - neu - InvorG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob in Artikel 5 folgender § 8 a eingefügt werden soll:

"§ 8 a

Besonderes Auswahlverfahren

(1) Zur Vorbereitung der Erteilung einer Investitionsbescheinigung kann ein nach § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 zuständiger Verfügungsberechtigter die Durchführung von Maßnahmen, die einem anerkannten, besonderen Investitionszweck gemäß § 3 dienen, öffentlich ausschreiben. In der Ausschreibung sind wesentliche Merkmale des Vorhabens, ihre Art und die Realisierungsfrist anzugeben.

(noch Ziff. 36)

(2) Angebote, die im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens abgegeben wurden, müssen die nach § 8 Abs. 3 erforderlichen Angaben enthalten.

(3) Bei Beginn der Ausschreibung ist dem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen, in dessen Gebiet das Grundstück oder Gebäude gelegen ist, und, soweit ein Unternehmen betroffen ist, dem Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen, in dessen Bezirk das Unternehmen seinen Sitz (Hauptniederlassung) hat, und dem diesen bekannten Anmelder, mitzuteilen, daß der Vermögenswert für investive Zwecke nach § 3 in Anspruch genommen werden soll. Die Ausschreibungsunterlagen sind beizufügen. Diese Mitteilungen ersetzen die Mitteilung gemäß § 9 Abs. 1.

(4) Der Anmelder hat während der Ausschreibungsfrist Gelegenheit, sich zu dem Vorhaben zu äußern und ein eigenes Angebot abzugeben. Eine erneute Anhörung nach Auswahl eines Investors gemäß § 9 Abs. 2 entfällt.

(5) Mit dem Zuschlag nach Abschluß der Ausschreibung wird die Erteilung der Investitionsbescheinigung nach Maßgabe des Abschnitts 3 verbunden."

Begründung:

Diese Vorschrift ist eingefügt worden, um Verzögerungen im Verfahren auf Erteilung der Investitionsbescheinigung zu vermeiden, die sich daraus ergeben, daß nach Auswahl eines Investors noch der Anmelder angehört werden muß.

Nach § 24 InVorG hat ein Anmelder ohnehin einen Anspruch auf Erteilung einer Investitionsbescheinigung, wenn er eine Maßnahme nach §§ 2 und 3 vornehmen will, seine Berechtigung glaubhaft macht und nach seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen hinreichende Gewähr für die Durchführung des Vorhabens bietet. Ein anerkannter investiver Zweck liegt bei Maßnahmen von Anmeldern gem. § 24 Abs. 2 im übrigen auch dann vor, wenn lediglich Mißstände oder Mängel eines Wohngebäudes durch Modernisierung oder Instandsetzung beseitigt werden sollen.

(noch Ziff. 36)

Da ein Anmelder mithin weitestgehende Investitionen in sein - behauptetes - Eigentum vornehmen kann, erscheint es nicht zwingend geboten, ihm noch Gelegenheit zu Eigeninvestitionen zu bieten, nachdem ein anderer Investor ein Projekt vorbereitet hat und ausgewählt worden ist.

Aus diesem Grunde ist ein Verfahren vorgesehen, das die Möglichkeit eröffnet, dem Anwender parallel zur Auswahl eines anderen Investors Gelegenheit zur Entwicklung von Eigeninvestitionen zu geben.

Absatz 1 regelt, wie ein Verfügungsberechtigter Investoren mit Hilfe einer öffentlichen Ausschreibung auswählen kann.

Absatz 2 regelt die Anforderungen an Angebote, die im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens abgegeben werden.

Absatz 3 regelt - in Anlehnung an das Verfahren gem. § 9 - wie die Beteiligung der betroffenen Ämter für Vermögensfragen und des Anmelders erfolgen soll. Der Anmelder wird insofern privilegiert behandelt, als ihm unaufgefordert die Ausschreibungsunterlagen zugesandt werden sollen.

Absatz 4 regelt die Anhörung des Anmelders und stellt klar, daß eine erneute Anhörung nach Abschluß der Ausschreibung nicht mehr erforderlich ist.

Absatz 5 legt schließlich fest, daß die Erteilung der Investitionsbescheinigung mit dem Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens verbunden wird.

R 37. Zu Artikel 5 (§ 9 Abs. 1 Satz 1 InVorG)

In Artikel 5 sind in § 9 Abs. 1 Satz 1 nach dem Wort "Vermögensfragen" die Worte "und, soweit ein Unternehmen betroffen ist, dem Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen" einzufügen.

Begründung:

Der Zusatz dient der Klarstellung. Sowohl um seinen Vergewisserungspflichten nachzukommen, als auch um sicherzustellen, daß eventuell abhängige Rückübertragungsverfahren unterbrochen werden, sollte bei Maßnahmen und Verfügungen, die sich auf ein Unternehmen beziehen, auch das zuständige Landesamt unterrichtet werden.

R 38. Zu Artikel 5 (§ 9 Abs. 2 und § 11 Abs. 2 InVorG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob § 9 Abs. 2 und § 11 Abs. 2 nicht konkreter aufeinander abgestimmt werden können.

Begründung :

Für den Anmelder wird bei der im Entwurf enthaltenen Regelung nicht hinreichend deutlich, welche Angaben jeweils innerhalb von zwei Wochen und welche innerhalb von zehn Wochen erwartet werden. § 9 Abs. 2 verlangt eine Äußerung zu "etwaigen eigenen Investitionsabsichten" und § 11 Abs. 2 die "Zusage investiver Maßnahmen". Eine genauere Abgrenzung ist bereits deswegen erforderlich, weil gemäß § 11 Abs. 3 InVorG investive Maßnahmen des Anmelders außer Betracht bleiben, wenn sie nicht innerhalb der 2-Wochen-Frist des § 9 Abs. 2 "angekündigt" werden oder den Anforderungen des § 4 oder des § 8 Abs. 3 nicht entsprochen wird.

- R 39. Zu Artikel 5 (§ 9 Abs. 1 a - neu -, § 12 Abs. 1 a - neu -, § 14 Abs. 3 - neu - InVorG)

Artikel 5 ist wie folgt zu ändern:

- a) In § 9 ist nach Absatz 1 folgender Absatz 1a einzufügen:

"(1a) Die Mitteilung nach Absatz 1 kann im Falle des § 12 Abs. 1 durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen. Bis zum Erlaß entsprechender landesrechtlicher Bestimmungen gilt für die öffentliche Bekanntmachung der Mitteilung § 41 Abs. 4 des Verwaltungsverfahrensgesetzes entsprechend."

- b) In § 12 ist nach Absatz 1 folgender Absatz 1a einzufügen:

"(1a) Betrifft die investive Maßnahme mehrere Grundstücke oder Gebäude und sind diese Gegenstand einzelner Rückübertragungsansprüche nach Abschnitt II des Vermögensgesetzes, so kann die Aussetzung der Verfügungsbeschränkung für alle Ansprüche gemeinsam durch Allgemeinverfügung bewirkt werden. § 11 ist nur anzuwenden, wenn sich die Investitionsangebote der Anmelder auf alle Grundstücke und Gebäude erstrecken, die auch von der investiven Maßnahmen nach Satz 1 betroffen sind."

- c) In § 14 ist nach Absatz 2 folgender Absatz 3 anzufügen:

"(3) Im Falle des § 12 Abs. 1a kann die Investitionsbescheinigung öffentlich bekannt gemacht werden. § 8 Abs. 4 ist anzuwenden."

(noch Ziff. 39)

Begründung:

Nach der bisherigen von der Bundesregierung vorgeschlagenen Fassung des § 12 Abs. 1 soll die Aussetzung der Verfügungsbeschränkung für jeden Anspruch besonders bewirkt werden, wenn die investive Maßnahme mehrere Vermögenswerte betrifft, die Gegenstand einzelner Rückübertragungsansprüche sind. Zur Umsetzung des Bundesratsbeschlusses vom 3. April 1992 BR-Drucks 146/92) wird hier gefordert, daß in den genannten Fällen die Aussetzung der Verfügungsbeschränkung für sämtliche Ansprüche gemeinsam in einer Allgemeinverfügung bewirkt werden kann. In Satz 2 den hier vorgeschlagenen § 12 Abs. 1a soll herausgestellt werden, daß in diesen Fällen investive Angebote der Anmelder von Rückgabeansprüchen nach § 11 nur dann greifen können, wenn sie - ebenso wie sie grundstücksübergreifende investive Maßnahmen selbst - alle davon erfaßten Grundstücke und/oder Gebäude erfassen.

Mit diesem Vorschlag wird der Vorschlag zu § 5a VermG (neu) vor allem für die Fälle ergänzt, in denen für grundstücksübergreifende Investitionsvorhaben keine bauplanungsrechtlichen Maßnahmen der Gemeinde erforderlich sind.

Die Vorschläge zu a) und c) sind Folgeänderungen, die sich auf die Bekanntmachung beziehen. In den Fällen, in denen nach § 12 Abs. 1a über die Aussetzung der Verfügungsbeschränkung gemeinsam (in einer Allgemeinverfügung) entschieden werden kann, soll die vorausgehende Mitteilung nach § 9 ebenso wie die Bekanntmachung der Allgemeinverfügung selbst nach § 14 im Wege der öffentlichen Bekanntmachung erfolgen können.

Wo 40. Zu Artikel 5 (§ 10 InVorG) und Artikel 7 Nr. 2 Buchstabe f
(Artikel 233 § 13 Abs. 1 - 4, § 15 Abs. 2 EGBGB)

- a) In Artikel 5 ist in § 10 das Wort "Ortsgemeinde,"
durch die Worte "Gemeinde, in der es belegen ist,"
zu ersetzen.
- b) Artikel 7 Nr. 2 Buchstabe f ist wie folgt zu ändern:
 - aa) In § 13 ist in den Absätzen 1 bis 4 jeweils
das Wort "Ortsgemeinde" durch die Worte "Gemeinde,
in der das Grundstück oder Gebäude belegen ist,"
zu ersetzen.
 - bb) In § 15 Abs. 2 Satz 3 ist das Wort "Ortsgemeinde,"
durch das Wort "Gemeinde, in der das Grundstück
oder Gebäude belegen ist,"
zu ersetzen.

Begründung zu a)

Der Begriff der Ortsgemeinde ist ein Terminus technicus des rheinland-pfälzischen Kommunalrechts. Da es hier aber darum geht, in welcher politischen Gemeinde der Vermögenswert liegt und nicht darum, die Zugehörigkeit zu einer Verbandsgemeinde zu dokumentieren, ist der Begriff der Belegenheitsgemeinde angemessen.

Begründung zu b)

Folge der Änderung unter a).

Wi 41. Zu Artikel 5 (§ 10 Abs. 2 - neu -, § 13 Abs. 2 Satz 1
Buchstabe d - neu -, § 16 InVorG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren folgende Änderungen des InVorG zu prüfen:

- a) Der bisherige Text von § 10 wird Absatz 1.

Es ist folgender Absatz 2 anzufügen:

"(2) Soweit ein Grundstück nach diesem Gesetz veräußert wird, besteht kein Vorkaufsrecht der Gemeinde nach den Vorschriften des Bauplanungsrechts. Die Mitteilungspflicht nach § 28 BauGB entfällt."

- b) In § 13 Abs. 2 ist in Satz 1 folgender Buchstabe d anzufügen:

"d) den Hinweis, daß ein Vorkaufsrecht der Gemeinde nach den Vorschriften des Bauplanungsrechts nicht besteht."

- c) In § 16 sind nach dem Wort
"ersetzt"
die Worte
"das Zeugnis der Gemeinde nach § 28 BauGB"
einzufügen.

(noch Ziff. 41)

Begründung:

Nach § 7 Vermögenszuordnungsgesetz besitzen die Gemeinden die Möglichkeit, sich zur Veräußerung für investive Maßnahmen volkseigene Grundstücke zuordnen zu lassen. § 10 InvorG sichert dieses Recht der Kommunen verfahrensmäßig dadurch ab, daß vor Erteilung einer Investitionsbescheinigung die Gemeinde hierüber zu unterrichten und ihr die Gelegenheit zu geben ist, den Antrag nach § 7 VZOG zu stellen. Angesichts dieser Regelungen erscheint die Einräumung eines zusätzlichen Vorkaufsrechts der Gemeinden in den Vorschriften des Bauplanungsrechts (§§ 24 ff. BauGB, § 3 BauBGMaßnG) als überflüssig. Selbst wenn die Gemeinden dieses Recht nie ausüben, stellt es doch ein Investitionshemmnis dar, da ohne ein Negativattest der Gemeinde eine Eintragung in das Grundbuch nicht erfolgt.

Angesichts der Überlastung der Gemeindeverwaltungen in den neuen Bundesländern sollte selbst die Erteilung dieses Negativattests in den Fällen zumindest der Investitionsbescheinigung zur weiteren Beschleunigung von Investitionsvorhaben gesetzlich ausgeschlossen werden.

Die vorgeschlagenen Änderungen dienen der Umsetzung dieser Zielsetzung. In § 10 wird die grundsätzliche Bestimmung aufgenommen, daß das Vorkaufsrecht nicht besteht. In § 13 wird eine entsprechende Feststellung in die Investitionsbescheinigung angeordnet, um den Grundbuchvollzug zu sichern. In § 16 wird die entsprechende materiell-rechtliche Regelung getroffen.

R 42. Zu Artikel 5 (§ 13 Abs. 5 Satz 1 InVorG)

In Artikel 5 sind in § 13 Abs. 5 Satz 1 nach den Worten "näher zu bezeichnende Vertragsstrafe" die Worte "in dem investiven Vertrag" und nach den Worten "vereinbart oder" die Worte "in der Investitionsbescheinigung" einzufügen.

Begründung:

§ 13 Abs. 5 Satz 1 InVorG sollte klarer gefaßt werden. Diese Regelung geht davon aus daß gegenüber dem Anmelder entweder durch Verwaltungsakt (Investitionsbescheinigung) gehandelt wird oder mit diesem ein öffentlich-rechtlicher investiver Vertrag geschlossen wird. Zur Klarstellung sollten in Absatz 5 Satz 1 diese beiden Möglichkeiten genau benannt werden. Damit dürfte das in dieser Vorschrift Gewollte deutlicher zum Ausdruck kommen.

R 43. Zu Artikel 5 (§ 14 Abs. 2 Satz 2 InVorG)

In Artikel 5 ist § 14 Abs. 2 Satz 2 zu streichen.

Begründung:

In diesem Satz ist der nähere Inhalt der Bekanntmachung der Investitionsbescheinigung im Bundesanzeiger bestimmt. Bereits aus § 14 Abs. 2 Satz 1 Buchstabe a ergibt sich jedoch, welche Angaben diese Bekanntmachung zu beinhalten hat. Deshalb kann § 14 Abs. 2 Satz 2 aufgehoben werden.

R 44. Zu Artikel 5 (§ 17 InVorG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob § 17 folgende Fassung erhalten sollte:

"§ 17

Unterbrechung des Rückübertragungsverfahrens

(1) Das Rückübertragungsverfahren nach dem Vermögensgesetz wird durch das Verfahren auf Erteilung einer Investitionsbescheinigung unterbrochen. Eine auf Rückübertragung gerichtete Entscheidung, die während der Unterbrechung ergeht, ist unwirksam.

(2) Die Unterbrechung beginnt mit Zugang der Mitteilung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 beim zuständigen Amt oder Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen. Sie endet mit Eintritt der Vollziehbarkeit der Investitionsbescheinigung, spätestens jedoch nach drei Monaten."

Begründung:

Die Unterbrechungsregelung stellt den Vorrang des Verfahrens auf Erteilung der Investitionsbescheinigung vor dem Rückübertragungsverfahren kraft Gesetzes sicher, ohne daß es besonderer Aktivitäten seitens der Verfügungsberechtigten oder des Vorhabensträgers bedarf.

Absatz 2 regelt die Dauer der Unterbrechung. Sinn dieser Regelung ist es, der für die Gewährung des Investitionsvorrangs zuständigen Stelle die Möglichkeit zu geben, in dem für ein sachbezogenes und fehlerfreies Verfahren erforderlichen Zeitrahmen zu entscheiden. Die Höchstdauer von drei Monaten soll dabei erreichen, daß die Investitionsvorrangsprüfung nicht zur Verschleppung der Rückgabe führt.

In 45. Zu Artikel 5 (§ 24 Abs. 2 InVorG)
Wi

In Artikel 5 ist § 24 Abs. 2 zu streichen.

Begründung:

Die Einräumung eines Rechtsanspruches für die alten Eigentümer auf Einleitung eines Investitionsvorrangverfahrens verhilft diesen zur schnelleren Verfügung über den Vermögenswert und ist daher zu begrüßen. Eine solche Bevorzugung ist indessen nur gerechtfertigt, wenn sie die im InVorG - §§ 2 und 3 - aufgeführten investiven Zwecke in der durch die Novellierung vorgesehenen Form erreicht.

§ 24 Abs. 2 sieht darüber hinaus eine weitere Ausdehnung vor, die das Funktionieren des mit der neuen Bestimmung angestrebten Systems infrage stellt. Wenn allein die dort aufgeführten Maßnahmen (Beseitigung von Mißständen oder Mängeln eines Wohngebäudes durch Modernisierung oder Instandsetzung) ausreichen, um das Verfahren in Gang zu setzen, droht die Regelung undurchführbar zu werden. Die große Mehrheit der alten Eigentümer wird nämlich dann in die Lage versetzt, diesen Weg zu beschreiten. Fast jeder Alteigentümer wird darlegen können, daß er die in Absatz 2 zusätzlich vorgesehenen Voraussetzungen in seinem Gebäude erfüllen wird.

Die Liegenschaftsverwaltungen bzw. Wirtschaftsförderungsämter namentlich in den Städten würden mit einer derartigen Regelung voraussehbar völlig überfordert. Dies gilt aber auch für die kleinen Gemeinden, die oftmals über keinen Experten verfügen. Es sind somit Entwicklungen der Überflutung und Überforderung zu befürchten, wie sie aus dem Bereich der Vermögensämter bekannt sind. Da die Eigentümer in allen diesen Fällen ihre Restitutionsanträge bei den Vermögensämtern stehen lassen würden, würde auch kein Entlastungseffekt auf dieser Schiene eintreten.

Eine Beschränkung der neuen Regelung auf echte investive Maßnahmen, wie sie in den §§ 2 und 3 des Entwurfes umschrieben sind, erscheint daher erforderlich.

R
Wo 46. Zu Artikel 5 (§ 27 a - neu - InVorG)

In Artikel 5 ist nach § 27 folgender folgender § 27 a
einzufügen:

"§ 27 a

Vorhaben in Vorhaben- und Erschließungsplänen

(1) § 3 Abs. 3 bis 5 des Vermögensgesetzes ist unbeschadet der Regelungen der Abschnitte 1 bis 5 ferner für Vorhaben nicht anzuwenden, die Gegenstand eines Vorhaben- und Erschließungsplans sind, der Bestandteil einer Satzung nach § 55 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung in Verbindung mit § 246a Abs. 1 Nr. 6 des Baugesetzbuchs geworden ist.

(2) Anmelder sind nur nach Maßgabe von § 55 Abs. 3 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung zu beteiligen. Sie können Einwände gegen das Vorhaben nur mit Rechtsbehelfen gegen die Satzung geltend machen. Einwände gegen das Vorhaben, die bereits Gegenstand einer gerichtlichen Entscheidung über die Satzung geworden sind, können in einem weiteren Verfahren nicht geltend gemacht werden.

(3) Das Rückübertragungsverfahren nach dem Vermögensgesetz ist bis zum Beschluß über die Satzung weiterzuführen. Nach diesem Beschluß ist es bis zum Ablauf der zur Durchführung

(noch Ziff. 46)

des Vorhabens bestimmten Frist auszusetzen, sofern die Satzung nicht vorher aufgehoben wird.

(4) Die Satzung ersetzt die Grundstücksverkehrsgenehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung und andere Zustimmungen oder Genehmigungen, die für die Verfügung über eigenes Vermögen des Bundes, der Länder oder der Kommunen erforderlich sind.

(5) §§ 18, 25 und 26 gelten entsprechend.

(6) § 19 gilt mit der Maßgabe entsprechend, daß an die Stelle eines Antrags nach §§ 80 Abs. 5, 80a Abs. 3 der Verwaltungsgerichtsordnung ein Antrag nach § 47 Abs. 8 der Verwaltungsgerichtsordnung tritt.

Begründung:

Mit dem Vorschlag soll das Instrument des Vorhabens- und Erschließungsplans der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der DDR für das Investitionsvorrangverfahren nutzbar gemacht werden. Dieses Instrument ist in das Bauplanungsrecht der DDR eingestellt worden, um den besonderen Bedürfnissen der neuen Länder beim Übergang in die Marktwirtschaft gerecht zu werden. Es ist an den Kriterien des Investitionsgesetzes aus dem Einigungsvertrag ausgerichtet und verlangt konkrete Vorhaben. Damit entspricht es wesentlichen Elementen der Vorfahrtregelungen auch in der Form, wie sie von der Bundesregierung jetzt im Investitionsvorranggesetz vorgeschlagen werden. Andererseits bietet das Rechtsinstitut des Vorhabens- und Erschließungsplans mit dem Erfordernis einer Satzung die Möglichkeit, das Verfahren erheblich zu erleichtern. Die Erleichterungen bestehen in Folgendem:

- a) Die Anhörung kann im Wege der öffentlichen Auslegung der Pläne erfolgen. Komplizierte Nachforschungen beim Vermögensamt und Bekanntmachungsvorschriften sind nicht notwendig.
- b) Die Entscheidung kann gebietsweise erfolgen. Das macht es entbehrlich, für jedes einzelne der benötigten Grundstücke eine besondere Entscheidung zu treffen.
- c) Die Entscheidung ergeht durch Satzung. Das bedeutet, daß die Entscheidung nicht umständlich begründet zu werden braucht. Es kann eine Gesamtabwägung stattfinden, die in der Form des Ratsbeschlusses in optimaler Bündelung erfolgen kann.
- d) Die ablehnende Entscheidung des Verwaltungsgerichts über einen Normenkontrollantrag gegen die Satzung erwächst zwar nicht in Rechtskraft gegenüber anderen (BVerwG, DÖV 1982, 938, 940). Es wird hier aber vorgesehen, daß Einwände gegen das Vorhaben nur einmal gewissermaßen mit Wirkung für und gegen alle geltend gemacht werden können. Der Investor kann sich darauf verlassen, daß er sich mit den geltend gemachten Einwänden nicht ein weiteres Mal auseinanderzusetzen braucht. Das schließt zwar neue nicht völlig aus, es kann aber mit einer weitgehenden Allgemeinwirkung gerechnet werden.

R 47. Zu Artikel 5 (§ 30 Abs. 1 InVorG)

In Artikel 5 ist § 30 Abs. 1 wie folgt zu fassen:

"(1) Verfahren, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen, aber noch nicht durch eine Entscheidung der Behörde beendet worden sind, sind nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu Ende zu führen. Durchgeführte Anhörungen müssen nicht wiederholt werden."

Begründung :

Nach dem vorgeschlagenen § 30 Abs. 1 sollen begonnene, aber noch nicht beendete Verfahren nach den bisherigen Vorschriften zu Ende geführt werden. Diese Übergangsvorschrift reicht nicht aus, um einen wirklichen Investitionsvorrang im Sinne des Investitionsvorranggesetzes zu bewirken. Deshalb sieht der Änderungsvorschlag vor, die bereits anhängigen Verfahren nur noch nach den neuen Vorschriften zu Ende zu führen. Etwas anderes kann nur für bestandskräftig abgeschlossene Investitionsvorrangverfahren gelten. Deshalb stellt der hiesige Vorschlag auf die Bestandskraft ab.

R 48. Zu Artikel 7 Nr. 1 Buchstabe b (Artikel 231 § 7 Abs. 3 EGBGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob es an Stelle der vorgesehenen Regelung über in- zwischen abgeschlossene Vergleiche nicht sachgerechter wäre, die Beurteilung solcher Vereinbarungen der Rechtsprechung zu überlassen.

(noch Ziff. 48)

Begründung:

Die unterschiedslose Unwirksamkeitserklärung aller inzwischen abgeschlossenen Vergleiche kann wiederum zu Rechtsunsicherheit und Unbilligkeiten führen, die individuell angemessener durch die Rechtsprechung gelöst werden können.

R 49. Zu Artikel 7 Nr. 2 Buchstabe b (Artikel 233 § 2 a Abs. 1
Wo Satz 1 Buchstabe c EGBGB)

In Artikel 7 Nr. 2 Buchstabe b sind in Artikel 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 Buchstabe c die Worte "dessen Ehegatte und andere Familienangehörige" durch das Wort "diejenigen" zu ersetzen.

Begründung:

§ 2 a Abs. 1 Satz 1 Buchstabe c schützt nicht nur den Überlassungsnehmer, sondern auch seinen Ehegatten und andere Familienangehörige, die mit ihm einen gemeinsamen Hausstand führen. Damit fallen nichteheliche Lebensgemeinschaften nicht in den Schutzbereich der Vorschrift. Das ist unbillig, da auch ein nicht verheirateter Lebensgefährte eines Überlassungsvertragnehmers sich am Auf- und Umbau eines Hauses in erheblichem Umfang beteiligt haben kann. Sofern sie oder er mit diesem einen gemeinsamen Hausstand führt oder geführt hat, soll er in den Schutzbereich der Norm fallen. Diesem Ziel dient die vorgeschlagene Änderung.

- R 50. Zu Artikel 7 Nr. 2 Buchstabe b (Artikel 233 § 2 a Abs. 1
Satz 1 Buchstabe d EGBGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob Artikel 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 Buchstabe d im Hinblick auf unredliche Nutzer geändert werden muß.

Begründung:

Es könnte sein, daß das Moratorium hier wertungsmäßig nicht zu den Änderungen des § 17 VermG paßt.

- R 51. Zu Artikel 7 Nr. 2 Buchstabe b (Artikel 233 § 2 a Abs. 3 Satz 1,
Abs. 8 EGBGB)

In Artikel 7 Nr. 2 Buchstabe b ist in Artikel 233 § 2 a wie folgt zu ändern:

a) In Absatz 3 ist Satz 1 wie folgt zu fassen:

"Während des in Absatz 1 Satz 2 genannten Zeitraums kann Ersatz für in diesem Zeitraum gezogene Nutzungen oder vorgenommene Verwendungen nur auf einvernehmlicher Grundlage verlangt werden."

(noch Ziff. 51)

- b) In Absatz 8 sind nach dem Wort "bleiben"
die Worte "auch in Ansehung von Nutzungen und Verwendungen"
einzufügen.

Begründung:

Durch die Änderung bzw. die Ergänzung soll klargestellt werden, daß grundsätzlich für Nutzungen Entgelt bzw. für Verwendungen Ersatz verlangt werden kann. Zugleich wird sichergestellt, daß wegen der Höhe des Entgeltes bzw. Ersatzes keine Gerichte in Anspruch genommen werden können. Ferner soll die Ergänzung bewirken, daß im Zuge der Sachenrechtsbereinigung auch die Fragen zu klären sind, die sich auf nach dem Wirksamwerden des Beitritts erfolgte Aufwendungen und Nutzungen beziehen.

Für den Fall, daß über Nutzungen oder Verwendungen zwischen den Beteiligten keine einvernehmliche Regelung erzielt wird, bleibt dem Gesetzgeber unbenommen, auch noch nachträglich Nutzungsentgelte bzw. Verwendungsersatzleistungen einzuführen. Damit soll ein Anreiz zu einer Einigung zwischen Gebäude- und Grundeigentümern während der Dauer des Moratoriums geschaffen werden.

- R 52. Zu Artikel 7 Nr. 2 Buchstabe b (Artikel 233 § 2 a Abs. 6
Wo Satz 4 Buchstabe b EGBGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob in Artikel 233 § 2 a Abs. 6 Satz 4 der Buchstabe b gestrichen werden soll.

Begründung:

§ 2 a Abs. 6 Satz 4 Buchstabe b erlaubt dem Grundeigentümer, sich von dem Recht zum Besitz zu lösen, wenn die Rechtsverhältnisse des Nutzers Gegenstand eines gerichtlichen Strafverfahrens sind. Es ist weder Voraussetzung, daß der Nutzer rechtskräftig wegen einer Straftat, die sich auf den Grund und Boden bezieht, verurteilt wird noch daß das Strafverfahren gegen ihn geführt wird. Ein Lösungsrecht, das nicht an ein schuldhaftes Verhalten des Nutzers anknüpft, kann jedoch nicht in Betracht kommen. Es wird deshalb vorgeschlagen, diese Bestimmung zu streichen.

- R 53. Zu Artikel 7 Nr. 2 Buchstabe b (Artikel 233 § 2 a Abs. 6 EGBGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die Einschränkungen beim Löserecht nach § 2 a Abs. 6 auch für andere Genossenschaften vorgesehen werden sollten (z.B. Konsumgenossenschaften).

Begründung:

Es dürfte sich um analoge Fälle handeln, die gleich zu behandeln sein könnten.

R 54. Zu Artikel 7 Nr. 2 Buchstabe d) - neu - (Artikel 233 § 7 Abs. 1 EGBGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob durch eine Ergänzung des Artikels 233 § 7 Abs. 1 festgestellt werden sollte, daß Verträge, durch die vor dem 3. Oktober 1990 in einer den Vorschriften der früheren DDR (vgl. insbesondere § 297 Abs. 1 ZGB) entsprechenden Weise das Eigentum an einem Grundstück übertragen wurde, einer Auflassung nach § 925 Abs. 1 BGB gleichstehen, und dadurch die Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch auch dann ermöglicht werden sollte, wenn der Antrag auf Eintragung nach dem Wirksamwerden des Beitritts gestellt worden ist.

Begründung:

Nach Artikel 233 § 7 Abs. 1 EGBGB richtet sich die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wenn der Antrag auf Eintragung in das Grundbuch erst nach dem Wirksamwerden des Beitritts gestellt worden ist. Damit ist in solchen Fällen für die Wirksamkeit der Einigung zwischen den Parteien über den Eigentumsübergang § 925 BGB auch dann maßgebend, wenn die Einigung vor dem Beitritt erklärt wurde. In vielen Fällen sind derartige Eigentumsübergänge noch vor dem 3. Oktober 1990 von den Notaren der damaligen DDR nach den Vorschriften des damaligen Rechts der DDR (insbesondere nach § 297 ZGB) beurkundet, jedoch aus teilweise nicht einmal durch den Notar zu beeinflus-

(noch Ziff. 54)

senden Gründen nicht mehr dem zuständigen Grundbuchamt vorgelegt worden.

Das Bezirksgericht Dresden hat entschieden, daß ein Veräußerungsvertrag nach § 297 Abs. 1 ZGB in einer in der früheren DDR durchaus üblichen Form nicht den Anforderungen des § 925 Abs. 1 BGB genüge und der Eigentumsübergang daher nicht in das Grundbuch eingetragen werden könne (Neue Justiz 1992, 35). Damit müßte in zahlreichen Fällen bei schuldrechtlich wirksamen Verpflichtungen die Auflassung nachgeholt werden, ohne daß hierfür ein sachliches Bedürfnis besteht. Vielmehr werden nur unnötige Kosten verursacht. Auch dürfte die Unwirksamkeit der Auflassung in der Bevölkerung allgemein auf Unverständnis stoßen. Zwar ist es zweifelhaft, ob sich andere Gerichte der Auffassung des Bezirksgerichts Dresden anschließen werden (kritisch zu der Entscheidung Janke, Neue Justiz 1992, 36). Dennoch sollte die Problematik durch den Gesetzgeber in dem Sinn geklärt werden, daß Vereinbarungen nach § 297 Abs. 1 ZGB, sofern sie nach dem früheren Recht der DDR wirksam abgeschlossen wurden, der Auflassung gleichgestellt werden. Dadurch würde ein erheblicher Beitrag zur Rechtssicherheit geleistet.

R 55. Zu Artikel 7 Nr. 2 Buchstabe e (Artikel 233 § 9 Abs. 3
Satz 1 EGBGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob in § 9 Abs. 3 Satz 1 die Worte "gilt für Zinsänderung nur in dem durch § 1119 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestimmten Umfang." durch die Worte "bleibt unberührt. Der Vorrang kann für Zinsänderungen bis zu einem Gesamtumfang von 13 vom Hundert in Anspruch genommen werden." ersetzt werden sollten.

Begründung:

Einmal geht es um die Klarstellung des Gewollten, nämlich der grundsätzlichen Beibehaltung des Vorrangs der Aufbauhypothek. Zum anderen soll geprüft werden, ob die Verweisung auf § 1119 BGB sachlich gerechtfertigt ist.

R 56. Zu Artikel 7 Nr. 2 Buchstabe f (Artikel 233 §§ 11 ff. EGBGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die grundbuchmäßige Behandlung der Bodenreformvermerke ausdrücklich geregelt werden sollte.

Begründung:

Die Bodenreformvermerke verlieren mit dem Inkrafttreten des Entwurfs ihre grundbuchrechtliche Bedeutung. Die mit der Eigenschaft als Bodenreformgrundstück verbundene Beschränkung in der Verfügungsmöglichkeit ist bereits in der früheren DDR beseitigt worden. Nunmehr wird klargestellt, daß auch das Eigentum an dem Grundstück an die Eintragung des Eigentümers im Grundbuch bzw., wenn der im Grundbuch eingetragene Eigentümer verstorben ist, an die Erbstellung anknüpft (Artikel 233 § 11 Abs. 2 EGBGB). Damit werden die Bodenreformvermerke gegenstandslos.

Die Löschung dieser Vermerke unterliegt grundsätzlich den allgemeinen Regeln (§§ 13, 22 Abs. 1 GBO bzw. §§ 84 ff GBO). Aus Gründen der Klarstellung könnte jedoch wie beim Verwaltervermerk (Artikel 1 Nr. 11 des Entwurfs - § 11 a Abs. 2 Satz 2 VermG) an eine ausdrückliche gesetzliche Regelung der Amtslöschung gedacht werden.

- R 57. Zu Artikel 7 Nr. 2 Buchstabe f (Artikel 233 § 12 Abs. 2
Nr. 2 Buchstabe c EGBGB)

In Artikel 7 Nr. 2 Buchstabe f sind in Artikel 233 § 12 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe c die Worte "die Treuhandanstalt" durch die Worte "der Fiskus des Landes, in dem das Grundstück liegt" zu ersetzen.

Begründung:

Der in dem Gesetzentwurf vorgesehene § 12 bestimmt, daß bei für die Land- oder Forstwirtschaft genutzten Grundstücken (Schlägen) die Treuhandanstalt an letzter Stelle in die Reihe der Zuteilungsberechtigten aufgenommen wird. Damit ist bei einer nicht unerheblichen Zahl der betroffenen Schläge davon auszugehen, daß diese mit der geplanten Regelung den Ländern entzogen werden und letztendlich dem Bund zustehen. Diese Lösung ist nicht sachgerecht. Vielmehr ist die im Referentenentwurf des Bundesministers der Justiz enthaltene Regelung, die einen Anfall dieser Schläge an den Landesfiskus vorsah, überzeugend.

Am 16. März 1990 ist das Gesetz über die Rechte der Eigentümer von Grundstücken aus der Bodenreform in Kraft getreten. Damit ist das Bodenreformvermögen frei geworden. Zumindest vom Zeitpunkt des Inkrafttretens des Einigungsvertrages ist es als freies Grundeigentum zu behandeln. Den Besonderheiten des Bodenfondsvermögens muß deshalb nicht mehr Rechnung getragen werden. Die bestehende Rechtslage erfordert vielmehr, an den Rechtsgedanken des § 928 Abs. 2 BGB anzuknüpfen und die Schläge dem Landesfiskus zuzuteilen.

R 58. Zu Artikel 7 Nr. 2 Buchstabe f (Artikel 233 § 12
Abs. 5 - neu - EGBGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob in § 12 folgender Absatz 5 angefügt werden sollte:

"(5) Wenn Ansprüche nach Absatz 1 und 2 nicht bestehen, ist der Eigentümer nach § 11 verpflichtet, einem Mitnutzer im Umfang seiner Mitnutzung Miteigentum einzuräumen. Mitnutzer ist, wem in einem Wohnzwecken dienenden Gebäude auf einem Grundstück aus der Bodenreform Wohnraum zur selbständigen, gleichberechtigten und nicht nur vorübergehenden Nutzung zugewiesen wurde. Für den Mitnutzer gilt Absatz 4 sinngemäß. Der Anspruch besteht nicht, wenn die Einräumung von Miteigentum für den Eigentümer eine insbesondere unter Berücksichtigung der räumlichen Verhältnisse und dem Umfang der bisherigen Mitnutzung unbillige Härte bedeuten würde."

Begründung:

Es ist zum Beispiel im Lande Mecklenburg-Vorpommern in der Vergangenheit vorgekommen, daß Teile einer Wirtschaft, z.B. das Obergeschoß des Wohnhauses, einem anderen als dem eingetragenen Neubauern zugewiesen wurden. Dieser hatte faktisch die Stellung eines Miteigentümers, zumal teilweise mit der "Einweisung" auch die Zuteilung von Land verbunden war. Solche Verhältnisse verdienen grundsätzlich Schutz. Dem soll durch Einführung eines Anspruchs auf Einräumung von Miteigentum Rechnung getragen werden. Um auf der anderen Seite aber dem Eigentümer keine unverhältnismäßigen Härten zuzumuten, wird ein entsprechender Billigkeitsausschluß vorgesehen.

R 59. Zu Artikel 7 Nr. 2 Buchstabe f (Artikel 233 § 16 Abs. 1
Satz 2 EGBGB)

In Artikel 7 Nr. 2 Buchstabe f sind in § 16 Abs. 1 Satz 2 nach dem Wort "Treuhandgesetz" die Worte "sowie Ansprüche nach Artikel 21 Abs. 3 und nach Artikel 22 Abs. 1 Satz 7 des Einigungsvertrages" einzufügen.

Begründung:

Die vorgeschlagene Ergänzung soll sicherstellen, daß die Vorschriften nicht in das Verteilungsgefüge von Finanz- und Verwaltungsvermögen nach den genannten Vorschriften des Einigungsvertrages eingreifen.

In 60. Zu Artikel 8 Nr. 1 Buchstabe b (§ 1 Abs. 6 VZOG)

In Artikel 8 Nr. 1 Buchstabe b ist in § 1 Abs. 6 folgender Satz anzufügen:

"Eine Zuordnung entgegen dem Willen des Zuordnungsempfängers scheidet aus."

Begründung:

§ 1 Abs. 6 des Vermögenszuordnungsgesetzes eröffnet die Möglichkeit, daß die zuständige Stelle aus übergeordneten Gesichtspunkten Vermögen zuordnen könnte, ohne daß die Belange und Interessen der Länder, Landkreise, Gemeinden und Städte ausreichend berücksichtigt werden. Um dieses zu vermeiden, bedarf es der Ergänzung.

R 61. Zu Artikel 8 Nr. 6 Buchstabe c (§ 6 Abs. 4 VZOG)

Wo

Bei An-
nahme
entfällt
Ziff. 62

In Artikel 8 Nr. 6 Buchstabe c ist § 6 Abs. 4 Satz 3 und 4 zu streichen.

Begründung:

§ 6 Abs. 4 VZOG in der geltenden Fassung sieht eine Verwahrpflicht der erzielten Verkaufserlöse bis zum Erlaß des Zuordnungsbescheides vor. Diese Regelung hat zur Folge, daß beispielsweise in Brandenburg Millionenbeträge auf nicht absehbare Zeit auf dem Sonderkonto blockiert sind und für investive Zwecke nicht zur Verfügung stehen. Aufgrund des langen Zuordnungsverfahrens sind bis heute kaum Bescheide ergangen, so daß das Innenministerium an einer Auszahlung gehindert ist. Maßnahmen zur Beschleunigung des Verfahrens haben bisher zu keinem Erfolg geführt. Den Kommunen ist nicht verständlich zu machen, daß sie ihre einzige Einnahmequelle, außer staatlichen Zuweisungen, für die dringend notwendigen Wohnungssanierungsmaßnahmen auf einem Sonderkonto hinterlegen müssen, obwohl sie in der Mehrzahl der Fälle die späteren Eigentümer sein werden.

Die jetzige Rechtslage hemmt auch die Übertragung der Grundstücke durch die Kommunen auf die Wohnungsgesellschaften. In den von den Kommunen gegründeten Wohnungsgesellschaften müssen die zugehörigen Grundstücke ohne weitere Verzögerung übertragen werden. Ohne Grundstücke ist in aller Regel die Beleihungsfähigkeit nicht sichergestellt.

(noch Ziff. 61)

Die vorgeschlagene Änderung, die dem Innenministerium die Möglichkeit einräumt, den Verfügungsbefugten von der Pflicht zur Einzahlung auf ein Sonderkonto zu befreien, wenn mit der Zuordnung zu rechnen ist, ist nicht ausreichend. Die Prüfung einer voraussichtlichen Zuordnung ist nicht handhabbar. Die Zuordnungssicherung muß vollständig entfallen, damit die Hemmnisse effektiv beseitigt werden können. Das ist auch vertretbar, da in jedem Fall nur öffentlich-rechtliche Körperschaften betroffen sind und Bonität daher vorausgesetzt werden kann.

In 62. Zu Artikel 8 Nr. 6 Buchstabe c (§ 6 Abs. 4 VZOG)

Entfällt
bei An-
nahme von
Ziff. 61

In Artikel 8 Nr. 6 Buchstabe c sind in § 6 Abs. 4 nach Satz 3 folgende Sätze einzufügen:

"Die zuordnende Behörde unterrichtet den Innenminister des jeweiligen Landes unverzüglich über die Bestandskraft der Zuordnungsbescheide. Der eingezahlte Verkaufserlös ist auch auf Vorlage eines bestandskräftigen Zuordnungsbescheides des Amtes oder des Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen an den Berechtigten auszuzahlen."

Begründung:

Hinsichtlich der Auszahlungsverpflichtung gem. § 6 Abs. 4 VZOG ist dem Innenminister bei Vorlage der Zuordnungsbescheide nicht erkennbar, ob es sich dabei um bestandskräftige Entscheidungen handelt. Insoweit ist die Ergänzung erforderlich.

Da eine Zuordnung durch die Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen bereits vor einer Zuordnung durch die Oberfinanzdirektion oder durch die Treuhandanstalt bzgl. desselben Vermögensobjektes erfolgen kann und die Zuordnung gem. § 6 Abs. 2 VZOG die Rechte Dritter unberührt läßt, wird eine klarstellende Ergänzung für erforderlich gehalten.

R 63. Zu Artikel 8 Nr. 8 (§ 7 a VZOG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob im Interesse des guten Funktionierens dieser Regelung in die Vorschrift eine Bestimmung aufgenommen werden muß, wonach die Treuhandanstalt im Falle von Übertragungen nach dieser Vorschrift nur den Buchwert ausgleichen muß und keine sonstige Ersatzverpflichtungen hat.

Begründung:

Es ist im Moment nicht sicher festzustellen, ob die gewünschte Klarheit durch Auslegung ermittelt werden kann.

R 64. Zu Artikel 8 Nr. 8 (§ 7 a VZOG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, in welchem Umfang die Länder in das Übertragungsverfahren nach § 7 a einbezogen werden können.

Begründung:

Nach Artikel 21 des Einigungsvertrages wird Verwaltungsvermögen, sofern es nicht nach seiner Zweckbestimmung am 1. Oktober 1989 überwiegend für Verwaltungsaufgaben bestimmt war, die nach dem Grundgesetz von den Ländern, Gemeinden oder sonstigen Trägern der öffentlichen Verwaltung wahrzunehmen sind, Bundesvermögen.

Nachdem jetzt im Regierungsentwurf vorgesehenen Wortlaut des Vermögenszuordnungsgesetzes ist die Übernahme bestimmten Verwaltungsvermögens nicht möglich, widerspricht insofern dem Sinn des Artikels 21 des Einigungsvertrages und erschwert daher in erheblichem Maße die Wahrnehmung der Verwaltungsaufgaben der Länder.

(noch Ziff. 64)

Zu diesen hoheitlichen Verwaltungsaufgaben gehören z. B. die Vorschriften des Tierzuchtgesetzes vom 22.12.1989 (BGBI. I S. 2493).

Zahlreiche Einrichtungen, die in der DDR klassische Verwaltungsaufgaben auszuführen hatten, wurden von volkseigenen Kombinat und anderen Wirtschaftseinheiten wahrgenommen. Zum Verwaltungsvermögen im Sinne des Artikels 21 des Einigungsvertrages gehören jedoch nicht solche Vermögenswerte, die zum Zeitpunkt des Beitritts im Eigentum von Wirtschaftseinheiten gestanden haben. Somit hängt die Möglichkeit der Übertragung von Verwaltungsvermögen an die Länder nach der im Regierungsentwurf vorgeschlagenen Gesetzesregelung von dem Zufall ab, ob diese Verwaltungsaufgaben in der DDR von Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 4 Treuhandgesetzes wahrgenommen wurden.

R 65. Zu Artikel 10 (§ 1 - Änderung des Gesetzes über Maßnahmen auf dem Gebiet des Grundbuchwesens)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob eine den §§ 18 ff des Gesetzes über Maßnahmen auf dem Gebiet des Grundbuchwesens vom 20. Februar 1963 vergleichbare Regelung zur Erleichterung der Löschung von Hypotheken und Grundschulden aus der Zeit vor der Währungsreform im Beitrittsgebiet mit der Maßgabe eingeführt werden kann, daß die Erleichterungen für Grundpfandrechte bis zu 5.000 DM gelten.

Begründung:

Zur Erleichterung des Grundstücksverkehrs durch "Bereinigung" der Grundbücher hinsichtlich eingetragener Grundpfandrechte führte das obengenannte Gesetz wesentliche Erleichterungen bei der Löschung kleinerer Rechte ein. Diese Regelungen haben sich in der Praxis gut bewährt und führten in den alten Bundesländern weitgehend dazu, daß derartige Rechte in den Grundbüchern mit vertretbarem Aufwand gelöscht wurden. Demgegenüber sind in den neuen Bundesländern in den Grundbüchern über (vor allem bebaute) Grundstücke, die nicht in Volkseigentum überführt wurden, sehr häufig zahlreiche Hypotheken und Grundschulden oft in relativ kleinen Beträgen eingetragen, die nicht selten die Durchführung von Grundstücksveränderungen und -belastungen erheblich erschweren. Nachdem durch die beabsichtigten Änderungen des Vermögensgesetzes die Wiedereintragung von Belastungen bei zurückzuübertragenden Grundstücken wesentlich eingeschränkt werden soll, erscheint es konsequent, auch die Löschung von Grundpfandrechten, die zu Lasten von Privatgrundstücken noch eingetragen sind, zu erleichtern. Hierzu bietet sich die grundsätzliche Übernahme der genannten Bestimmungen an, wobei jedoch der Höchstbetrag der erleichtert zu löschen- den Rechte wegen der im Beitrittsgebiet fehlenden Währungsumstellung 1 : 10 entsprechend höher festgesetzt werden sollte.

R 66. Zu Artikel 13 (Überleitungsvorschrift)

In Artikel 13 ist Absatz 5 wie folgt zu fassen:

„(5) Im Rahmen der Aufhebung staatlicher Verwaltung oder im Rahmen der Rückübertragung des Eigentums an einem Grundstück übernommene oder wiedereingetragene dingliche Rechte bleiben durch dieses Gesetz unberührt, wenn der Übernahme oder der Wiedereintragung des Rechts eine Vereinbarung der Beteiligten zugrundelag. Im übrigen gelten im Zusammenhang mit der Aufhebung der staatlichen Verwaltung oder der Rückübertragung des

(noch Ziff. 66)

Eigentums an einem Grundstück bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes übernommene Grundpfandrechte in dem Umfang als zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Aufhebung der staatlichen Verwaltung erloschen, in dem sie gemäß § 16 des Vermögensgesetzes nicht zu übernehmen wären. Im Zusammenhang mit der Rückübertragung von Grundstücken bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes wiedereingetragene Grundpfandrechte gelten nur in dem Umfang als entstanden, in dem der daraus Begünstigte gemäß § 18 b Abs. 1 des Vermögensgesetzes einen Zahlungsanspruch gegen den Entschädigungsfonds hätte. § 16 Abs. 8 Satz 2 und 3 und § 18 b Abs. 2 Satz 2 und 3 des Vermögensgesetzes gelten für Forderungen, die den in Satz 2 und 3 genannten Grundpfandrechten zugrunde liegen, sinngemäß. Für sonstige gemäß Satz 1 übernommene oder gemäß Satz 2 wiedereingetragene dingliche Rechte gilt § 3 Abs. 1 a Satz 8 des Vermögensgesetzes. Sicherungshypotheken nach § 18 Abs. 1 Satz 3 des Vermögensgesetzes in der bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Fassung können mit einer Frist von drei Monaten durch Bescheid des Entschädigungsfonds gekündigt werden; aus dem Bescheid findet nach Ablauf der Frist die Zwangsvollstreckung in das Grundstück nach den Vorschriften des Achten Buchs der Zivilprozeßordnung statt."

Begründung:

§ 13 Abs. 5 Satz 1 bis 4 stellt eine Folgeänderung zu den vorgeschlagenen Änderungen zu den §§ 16 und 18 ff. VermG dar. Satz 5 stellt klar, daß aus den gemäß § 18 Abs. 2 VermG in der geltenden Fassung begründeten Sicherungshypotheken unkompliziert aufgrund eines Kündigungsbescheids des Entschädigungsfonds vorgegangen werden kann.