Bundesrat Drucksache 227/92

03.04.92

R - Fz - In - Wi - Wo

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

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

A. Zielsetzung

Die Rückgabe entzogener und in Volkseigentum überführter Vermögenswerte einerseits und die Investitionen in solche Vermögenswerte andererseits haben durch das Hemmnissebeseitigungsgesetz deutliche Verbesserungen erfahren. Gleichwohl ist festzustellen, daß die Rückgabe enteigneter Vermögenswerte weiterer Beschleunigung und die Investitionen in solche Vermögenswerte weiterer Förderung bedürfen. Die praktische Erfahrung hat gezeigt, daß hierzu neben der Beseitigung tatsächlicher Schwierigkeiten vielfältigster Art, die insbesondere darauf beruhen, daß sich die zuständigen Behörden noch im Aufbau befinden und von den dort tätigen Personen neues Recht anzuwenden ist, auch gesetzlicher Regelungsbedarf besteht. Die Rückübertragungsregelungen und die Investitionsvorfahrtregelungen können noch optimiert, insbesondere die Regelungen anwenderfreundlicher gemacht und die Verfahren gestrafft werden. Diesem Anliegen soll der vorliegende Entwurf Rechnung tragen.

Daneben haben sich einige dringend regelungsbedürftige Teilbereiche der Sachenrechtsbereinigung als bereits endgültig regelungsfähig erwiesen. Dazu gehören insbesondere die Wirksamkeit vor Westnotaren beurkundeter Grundstückskaufverträge über Ostimmobilien und die Abwicklung der Bodenreform. Auch besteht ein Bedürfnis zu verhindern, daß vor einer Bereinigung des Sachenrechts Fakten geschaffen werden, die die gesetzliche Regelung dieser Verhältnisse erschweren.

Fristablauf: 15.05.92

Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 13 63, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2
Telefon (02 28) 36 35 51, Telefax (02 28) 36 12 75
ISSN 0720-2946

B. Lösung

Es wird vorgeschlagen, die folgenden Gesetze zu ändern (Ziff. 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11), aufzuheben (Ziff. 2) bzw. neu zu erlassen (Ziff. 5):

1. Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen - Vermögensgesetz

2. Gesetz über besondere Investitionen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet - Investitionsgesetz

3. Verordnung über den Verkehr mit Grundstücken - Grundstücksverkehrsverordnung

4. Verordnung über die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche - Anmeldeverordnung

5. Gesetz über den Vorrang für Investitionen bei Rückübertragungsansprüchen nach dem Vermögensgesetz - Investitionsvorranggesetz

6. Gesetz zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen - Hemmnissebeseitigungsgesetz

7. Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche

8. Gesetz über die Feststellung der Zuordnung von ehemals volkseigenem Vermögen - Vermögenszuordnungsgesetz

9. Gesetz über die strukturelle Anpassung der Landwirtschaft an die soziale und ökologische Marktwirtschaft in der Deutschen Demokratischen Republik - Landwirtschaftsanpassungsgesetz

10. Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete des Grundbuchwesens

11. Maßgaben zur Grundbuchordnung im Einigungsvertrag.

Im Bereich der Rückgabe enteigneter Vermögenswerte soll vor allem die staatliche Verwaltung durch Gesetz aufgehoben werden. Die bisher vorgesehene Wiederbegründung der früheren Grundstücksbelastungen bei der Rückgabe enteigneter Grundstücke, die sich als aufwendig und zeitraubend erwiesen hat, soll durch ein einfach zu handhabendes Ablösesystem ersetzt werden. Im übrigen werden Lücken in den Regelungen geschlossen und Zweifelsfragen geklärt. Die Gesetzesänderungen bei der kleinen Bereinigung des Sachenrechts sollen im Interesse der Rechtssicherheit die Formwirksamkeit vor Westnotaren beurkundeter Grundstückskaufverträge über Ostimmobilien herstellen und die ordnungsgemäße Zuteilung von Bodenreformgrundstücken nachholen. Um die Bodeneigentumsverhältnisse sachgerecht ordnen zu können, soll mit einem Moratorium der bisherige Zustand zunächst festgeschrieben werden. Zusätzlich soll das nutzungsrechtslose Gebäudeeigentum als provisorische Beleihungsgrundlage im Bereich des Wohnungsbaus geschaffen und im Bereich der Landwirtschaft genutzt werden, bis die Bereinigung der Rechte an Grund und Boden durchgeführt ist. Die eigentliche ("große") Sachenrechtsbereinigung bleibt einem weiteren Gesetzgebungsverfahren vorbehalten.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Die vorgeschlagenen Regelungen bezwecken durch Klärung rechtlicher Zweifelsfragen, ein System zur Ablösung alter Rechte und die gesetzliche Aufhebung der staatlichen Verwaltung eine Beschleunigung der schon gesetzlich vorgesehenen Verfahren zur Rückgabe von Vermögenswerten und zur Verwirklichung besonderer Investitionen, ohne in die Preisgestaltung einzugreifen. Hierdurch sowie durch Regelungen im Grundstücks- und Sachenrecht wird letztlich durch Vereinfachung eine Entlastung des Grundstücksverkehrs erreicht, die sich tendenziell preissenkend auswirken dürfte; der Umfang läßt sich aber nicht quantifizieren. Insofern lassen sich auch Auswirkungen auf das Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau im vorhinein nicht einschätzen.

Bundesrat **Drucksache 227/92**

03.04.92

R - Fz - In - Wi - Wo

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

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

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler

Bonn, den 3. April 1992

021 (423) - 350 06 - Ve 56/92

An den
Präsidenten des Bundesrates

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes den von der Bundesregierung beschlossenen

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

mit Begründung und Vorblatt.

Federführend ist der Bundesminister der Justiz.

Fristablauf: 15.05.92

Drucksache 227/92

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

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1
Änderung des Vermögensgesetzes

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

1. § 1 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 2 werden nach dem Wort "eingetretener" die Wörter "oder unmittelbar bevorstehender" eingefügt.

   b) Dem Absatz 6 werden folgende Sätze angefügt:

   "Zugunsten des Berechtigten wird ein verfolgungsbedingter Vermögensverlust vermutet. Bei Veräußerungen nach

dem 15. September 1935 ist die Vermutung nur dann widerlegt, wenn nachweislich das Rechtsgeschäft seinem wesentlichen Inhalt nach auch ohne die Herrschaft des Nationalsozialismus abgeschlossen worden wäre oder der Erwerber in besonderer Weise und mit wesentlichem Erfolg den Schutz der Vermögensinteressen des Berechtigten oder seines Rechtsvorgängers wahrgenommen hat, z.B. durch Mitwirkung bei einer Vermögensübertragung ins Ausland."

c) In Absatz 8 Buchstabe a wird nach dem Semikolon folgender Halbsatz angefügt:

"Ansprüche nach Absatz 6 und 7 bleiben unberührt;"

2. Dem § 2 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

"Sofern bei Vermögensverlusten jüdischer Verfolgter keine natürlichen Erben vorhanden sind (erbloses Vermögen) oder Ansprüche von diesen nicht geltend gemacht werden (unbeanspruchtes Vermögen), gelten als Rechtsnachfolger jüdischer Berechtigter sowie nicht rechtsfähiger jüdischer Personenvereinigungen in den Fällen des § 1 Abs. 6 die Nachfolgeorganisationen des Rückerstattungsrechts und, soweit diese keine Ansprüche anmelden, die Conference on Jewish Material Claims against Germany, Inc.."

3. § 3 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 werden der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgende Halbsätze angefügt:

"die Abtretung ist unwirksam, wenn sie unter einer Bedingung oder Zeitbestimmung erfolgt; sie und die Verpflichtung hierzu bedürfen der notariellen Beur-

kundung, wenn der Anspruch auf Rückübertragung eines Grundstücks, Gebäudes oder Unternehmens gerichtet ist; eine ohne Beachtung dieser Form eingegangene Verpflichtung oder Abtretung wird ihrem ganzen Inhalte nach gültig, wenn das Eigentum an dem Grundstück, Gebäude oder Unternehmen gemäß § 34 oder sonst wirksam auf den Erwerber des Anspruchs übertragen wird."

bb) Nach Satz 3 wird folgender Satz 4 angefügt:

"Gehören Vermögensgegenstände, die mit einem nach § 1 Abs. 6 in Verbindung mit § 6 zurückzugebenden oder einem bereits zurückgegebenen Unternehmen entzogen worden sind, nicht mehr zum Vermögen des Unternehmens, so kann der Berechtigte verlangen, daß ihm an diesen Gegenständen im Wege der Einzelrestitution in Höhe der ihm entzogenen Beteiligung Bruchteilseigentum eingeräumt wird; als Zeitpunkt der Schädigung gilt der Zeitpunkt der Entziehung des Unternehmens oder der Mitgliedschaft an diesem Unternehmen."

b) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:

"(1a) Die Rückübertragung von dinglichen Rechten an einem Grundstück oder Gebäude erfolgt dadurch, daß das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen diese an rangbereiter Stelle in dem Umfang begründet, in dem sie nach § 16 zu übernehmen wären. Auf Geldleistung gerichtete Rechte können nur in Deutscher Mark begründet werden. Eine Haftung für Zinsen kann höchstens in Höhe von 13 vom Hundert ab dem Tag der Entscheidung über die Rückübertragung begründet werden. Kann das frühere Recht nach den seit dem 3. Oktober 1990 geltenden Vorschriften nicht wiederbegründet werden, ist dasjenige Recht zu begründen, das dem früheren Recht entspricht

oder am ehesten entspricht. Bei Grundpfandrechten ist die Erteilung eines Briefes ausgeschlossen. Hypotheken und Aufbauhypotheken nach dem Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik sind als Hypotheken zu begründen. Eine Wiederbegründung erfolgt nicht, wenn der Eigentümer des Grundstücks das zu begründende Grundpfandrecht oder eine dadurch gesicherte Forderung ablöst. Eine Wiederbegründung erfolgt ferner nicht, wenn die Belastung mit dem Recht für den Eigentümer des Grundstücks mit Nachteilen verbunden ist, welche den beim Berechtigten durch die Nichtbegründung des Rechts entstehenden Schaden erheblich überwiegen und der Eigentümer des Grundstücks dem Berechtigten die durch die Nichtbegründung des Rechts entstehenden Vermögensnachteile ausgleicht."

c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter "eine Anmeldung nach der Verordnung über die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche vom 11. Juli 1990 (GBl. I Nr. 44 S. 718), zuletzt geändert durch die 2. Verordnung über die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche vom 21. August 1990 - im folgenden Anmeldeverordnung genannt-" durch die Wörter "ein Antrag nach § 30" ersetzt.

bb) In Satz 3 werden nach den Wörtern "Ausgenommen sind" ein Komma sowie die Wörter "soweit sie nicht bereits nach den Sätzen 2 und 5 ohne Zustimmung des Berechtigten zulässig sind" und ein weiteres Komma eingefügt.

cc) In Satz 7 werden nach den Wörtern "Der Verfügungsberechtigte ist" die Wörter eingefügt "zur Liquidation berechtigt und".

dd) Nach Satz 8 wird folgender Satz angefügt:

"Die Treuhandanstalt ist zur Abwendung der Gesamtvollstreckung nicht verpflichtet, wenn der Berechtigte bis zum 1. September 1992 keinen Antrag nach § 6a zur vorläufigen Einweisung gestellt hat oder wenn über einen gestellten Antrag bis zum 1. Dezember 1992 nicht entschieden worden ist."

d) Absatz 5 wird wie folgt gefaßt:

"(5) Der Verfügungsberechtigte hat sich vor einer Verfügung bei dem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen, in dessen Gebiet der Vermögenswert belegen ist, zu vergewissern, daß keine Anmeldung im Sinne des Absatzes 3 vorliegt."

e) Die Absätze 6 bis 8 werden aufgehoben.

4. § 3a wird aufgehoben.

5. Es werden folgende §§ 3b und 3c eingefügt:

"§ 3b
Gesamtvollstreckungsverfahren,
Zwangsversteigerungsverfahren

(1) Der Anspruch nach § 3 Abs. 1 Satz 1 wird durch die Eröffnung der Gesamtvollstreckung über das Vermögen des Verfügungsberechtigten nicht berührt. Dies gilt nicht, wenn ein Unternehmen Gegenstand eines Rückübertragungsanspruchs nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ist.

(2) Beschlüsse, durch die die Zwangsversteigerung eines Grundstücks oder Gebäudes angeordnet wird, sowie Ladungen zu Terminen in einem Zwangsversteigerungsverfahren sind dem Berechtigten zuzustellen.

§ 3c
Erlaubte Veräußerungen

(1) § 3 Abs. 3 gilt für die Veräußerung von Vermögenswerten der Treuhandanstalt oder eines Unternehmens, dessen sämtliche Anteile sich mittelbar oder unmittelbar in der Hand der Treuhandanstalt befinden, nicht, wenn sich der Erwerber zur Duldung der Rückübertragung des Vermögenswertes auf den Berechtigten nach Maßgabe dieses Abschnitts verpflichtet. Steht der Vermögenswert im Eigentum eines anderen Verfügungsberechtigten, gilt Satz 1 nur, wenn der Erwerber ein Antragsteller nach § 30 Abs. 1 ist oder wenn der Erwerber eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder eine von einer solchen Person beherrschte juristische Person des Privatrechts und anzunehmen ist, daß der Anspruch nach § 5 ausgeschlossen ist.

(2) Die Rückübertragung kann in den Fällen des Absatzes 1 auch nach Wirksamwerden der Veräußerung erfolgen. Bis zur Bestandskraft der Entscheidung über die Rückübertragung unterliegt der Erwerber vorbehaltlich der Bestimmungen des Investitionsvorranggesetzes den Beschränkungen des § 3 Abs. 3."

6. § 4 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 werden hinter dem Wort "Stiftungen" die Wörter "nach dem 8. Mai 1945" eingefügt.

b) Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

"Dies gilt bei der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden nicht, sofern das dem Erwerb zugrundeliegende Rechtsgeschäft nach dem 18. Oktober 1989 ohne Zustimmung des Berechtigten geschlossen worden ist, es sei denn, daß der Erwerb vor dem 19. Oktober 1989 schrift-

lich beantragt oder sonst aktenkundig angebahnt worden ist."

7. Dem § 7 werden folgende Sätze angefügt:

"Der Anspruch auf Ersatz von Werterhöhungen steht dem Entschädigungsfonds zu; der Anspruch auf Ersatz von Wertminderungen ist aus dem Entschädigungsfonds zu begleichen. Ansprüche nach dieser Vorschrift werden mit Bestandskraft des Bescheids fällig."

8. Nach § 7 wird folgender § 7a eingefügt:

"§ 7a
Gegenleistung

(1) Ein vom Verfügungsberechtigten im Zusammenhang mit dem Erwerb des Eigentums an dem zurückzuübertragenden Vermögenswert an eine staatliche Stelle der Deutschen Demokratischen Republik oder an einen Dritten gezahlter Kaufpreis ist ihm, außer in den Fällen des Absatzes 2, auf Antrag aus dem Entschädigungsfonds zu erstatten. In Mark der Deutschen Demokratischen Republik gezahlte Beträge sind im Verhältnis 2 zu 1 auf Deutsche Mark umzustellen. Der Erstattungsbetrag wird im Rückübertragungsbescheid gemäß § 33 Abs. 3 festgesetzt. Auf Antrag des Berechtigten erläßt das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen hierüber einen gesonderten Bescheid.

(2) Ist dem Berechtigten aus Anlaß des Vermögensverlustes eine Gegenleistung oder eine Entschädigung tatsächlich zugeflossen, so hat er diese nach Rückübertragung des Eigentums an den Verfügungsberechtigten herauszugeben. Geldbeträge in Reichsmark sind im Verhältnis 20 zu 1, Geldbeträge in Mark der Deutschen Demokratischen Republik sind im Verhältnis 2 zu 1 auf Deutsche Mark umzustellen. Wurde die Gegenleistung oder die Entschädigung aus dem Staatshaushalt der Deutschen Demokratischen Republik

erbracht, so steht sie dem Entschädigungsfonds zu. Erfüllungshalber begründete Schuldbuchforderungen erlöschen, soweit sie noch nicht getilgt worden sind.

(3) Bis zur Befriedigung des Anspruchs nach Absatz 2 Satz 1 steht dem Verfügungsberechtigten gegenüber dem Herausgabeanspruch des Berechtigten ein Recht zum Besitz zu. Ist an den Berechtigten ein Grundstück oder Gebäude herauszugeben, so begründet das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen zugunsten des Verfügungsberechtigten auf dessen Antrag eine Sicherungshypothek in Höhe des gemäß Absatz 2 Satz 2 umgestellten Betrages nebst vier vom Hundert Zinsen hieraus seit dem Tag der Unanfechtbarkeit der Entscheidung über die Rückübertragung des Eigentums an rangbereiter Stelle, sofern die Forderung nicht vorher durch den Berechtigten erfüllt wird.

(4) Diese Vorschriften sind auf Rückübertragungsansprüche nach § 6 nicht anzuwenden."

9. In § 8 Abs. 1 Satz 1 werden nach dem Wort "Entschädigung" die Wörter "in Geld" eingefügt.

10. Dem § 11 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

"In diesem Fall steht das Aneignungsrecht dem Entschädigungsfonds zu."

11. Nach § 11 werden folgende §§ 11a bis 11c eingefügt:

"§ 11a
Beendigung der staatlichen Verwaltung

(1) Die staatliche Verwaltung über Vermögenswerte endet auch ohne Antrag des Berechtigten mit Ablauf des 31. Dezember 1992. Das Wahlrecht nach § 11 Abs. 1 Satz 2 bleibt unberührt. Ist der Vermögenswert ein Grundstück oder ein

Gebäude, so gilt der bisherige staatliche Verwalter weiterhin als befugt, eine Verfügung vorzunehmen, zu deren Vornahme er sich wirksam verpflichtet hat, wenn vor dem 1. Januar 1993 die Eintragung des Rechts oder die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs bei dem Grundbuchamt beantragt worden ist.

(2) Ist in dem Grundbuch eines bisher staatlich verwalteten Grundstücks oder Gebäudes ein Vermerk über die Anordnung der staatlichen Verwaltung eingetragen, so wird dieser mit Ablauf des 31. Dezember 1992 gegenstandslos. Er ist von dem Grundbuchamt auf Antrag des Eigentümers oder des bisherigen staatlichen Verwalters zu löschen.

(3) Von dem Ende der staatlichen Verwaltung an treffen den bisherigen staatlichen Verwalter, bei Unklarheit über seine Person den Landkreis oder die kreisfreie Stadt, in dessen oder deren Bezirk der Vermögenswert liegt, die den Beauftragten nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch bei Beendigung seines Auftrags obliegenden Pflichten.

§ 11b
Vertreter des Eigentümers

(1) Ist der Eigentümer eines ehemals staatlich verwalteten Vermögenswerts oder sein Aufenthalt nicht festzustellen und besteht ein Bedürfnis, die Vertretung des Eigentümers sicherzustellen, so bestellt der Landkreis oder die kreisfreie Stadt, in dessen oder deren Bezirk sich der Vermögenswert befindet, auf Antrag der Gemeinde oder eines anderen, der ein berechtigtes Interesse daran hat, einen gesetzlichen Vertreter des Eigentümers, der auch eine juristische Person sein kann. Sind von mehreren Eigentümern nicht alle bekannt oder ist der Aufenthalt einzelner nicht bekannt, so wird einer der bekannten Eigentümer zum gesetzlichen Vertreter bestellt. Er ist von den Beschränkungen des § 181 des Bürgerlichen Gesetzbuchs befreit. § 16 Abs. 3

des Verwaltungsverfahrensgesetzes findet Anwendung. Im übrigen gelten für die Bestellung und das Amt des Vertreters die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Pflegschaft sinngemäß.

(2) Ist der Gläubiger einer staatlich verwalteten Forderung oder sein Aufenthalt nicht festzustellen, so ist die Staatsbank Berlin gesetzlicher Vertreter.

(3) Der gesetzliche Vertreter wird auf Antrag des Eigentümers abberufen. Sind mehrere Personen Eigentümer, so erfolgt die Abberufung nur, wenn die Vertretung gesichert ist.

§ 11c
Genehmigungsvorbehalt

Über Vermögenswerte, die Gegenstand der in § 1 Abs. 8 Buchstabe b bezeichneten Vereinbarungen sind, darf nur mit Zustimmung des Bundesamts zur Regelung offener Vermögensfragen verfügt werden. Für Grundstücke, Gebäude und Grundpfandrechte gilt dies nur, wenn im Grundbuch ein Zustimmungsvorbehalt unter Angabe dieser Vorschrift eingetragen ist. Das Grundbuchamt trägt den Zustimmungsvorbehalt nur auf Ersuchen des Bundesamts zur Regelung offener Vermögensfragen ein. Gegen das Ersuchen können der eingetragene Eigentümer oder seine Erben Widerspruch erheben, der nur darauf gestützt werden kann, daß die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht vorliegen."

12. Nach § 14 wird folgender § 14a eingefügt:

"§ 14a
Werterhöhungen durch den staatlichen Verwalter

Für Werterhöhungen, die der staatliche Verwalter aus volkseigenen Mitteln finanziert hat, gilt § 7 ent-

sprechend."

13. § 16 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 2 werden folgende Sätze angefügt:

"Dingliche Nutzungsrechte sind mit dem Bescheid gemäß § 33 Abs. 3 aufzuheben, wenn der Nutzungsberechtigte bei Begründung des Nutzungsrechts nicht redlich im Sinne des § 4 Abs. 3 gewesen ist. Mit der Aufhebung des Nutzungsrechts erlischt das Gebäudeeigentum nach § 288 Abs. 4 oder § 292 Abs. 3 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik. Das Gebäude wird Bestandteil des Grundstücks. Grundpfandrechte an einem auf Grund des Nutzungsrechts errichteten Gebäude werden Pfandrechte an den in §§ 7 und 7a bezeichneten Ansprüchen sowie an dinglichen Rechten, die zu deren Sicherung begründet werden. Verliert der Nutzungsberechtigte durch die Aufhebung des Nutzungsrechts das Recht zum Besitz seiner Wohnung, so treten die Wirkungen des Satzes 2 sechs Monate nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung ein."

b) In Absatz 3 wird das Wort "bestehende" durch das Wort "fortbestehende" ersetzt.

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 nur zu übernehmen, wenn und soweit eine der Kreditaufnahme entsprechende Baumaßnahme an dem Grundstück durchgeführt wurde und die Baumaßnahme sich zum Zeitpunkt der Beendigung der staatlichen Verwaltung im Wert des Grundstücks noch auswirkt. Dieser Betrag ist

um die Leistungen zu kürzen, die nachweislich auf das Recht oder eine dem Recht zugrundeliegende 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 nach Maßgabe des Satzes 4, 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. Das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen bestimmt den zu übernehmenden Teil zunächst entsprechend § 18b Abs. 2 Satz 1 bis 3, wenn nicht eine abweichende Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Gläubiger der Aufbauhypothek nachgewiesen wird. Der Bescheid ergeht 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 6 ist für den Berechtigten und den Gläubiger des Grundpfandrechts selbständig anfechtbar. Wird mit der Anfechtung geltend gemacht, der festgesetzte Betrag weiche zum Nachteil des Anfechtenden von dem gemäß Absatz 4 oder Absatz 6 zu übernehmenden Betrag ab, so kann der Berechtigte den Bescheid nur insgesamt, ein Grundpfandrechtsgläubiger nur hinsichtlich sämtlicher ihm zustehender im Bescheid geregelter Rechte anfechten. Dem Widerspruch des Berechtigten ist in diesem Falle nur insoweit stattzugeben, als eine Berechnung unter Zugrundelegung sämtlicher zu übernehmender Rechte gemäß Absatz 4 oder Absatz 6 insgesamt zu einem niedrigeren Ergebnis geführt hätte. Dem Widerspruch eines Gläubigers des Grundpfandrechts ist im Falle des Satzes 2 nur insoweit stattzugeben, als der auf seine Rechte entfallende zu übernehmende Betrag bei einer Berechnung nach Absatz 4 oder Absatz 6 insgesamt höher gewesen wäre. Der Widerspruchsbescheid kann zum Nachteil des Widerspruchsführers von dem Ausgangsbescheid abweichen.

(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 sowie dessen Rechtsnachfolger für eine dem Grundpfandrecht zugrundeliegende Forderung entsprechend.

(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 Absatz 4 bis 8 nicht zu übernehmen wäre. Der aus dem Grundpfandrecht Begünstigte ist insoweit verpflichtet, die Löschung des Grundpfandrechtes gegen Ablösung der gesicherten Forderung und gegen Ersatz eines aus einer vorzeitigen Ablösung entstehenden Schadens zu bewilligen."

14. § 17 wird wie folgt geändert:

a) Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

"War der Mieter oder Nutzer bei Abschluß des Vertrages nicht redlich im Sinne des § 4 Abs. 3, so ist das Rechtsverhältnis mit dem Bescheid gemäß § 33 Abs. 3 aufzuheben."

b) Nach Satz 2 werden folgende Sätze angefügt:

"§ 16 Abs. 2 Satz 6 gilt entsprechend. Ist ein redlich begründetes Miet- oder Nutzungsverhältnis durch Eigentumserwerb erloschen, so lebt es mit Bestandskraft des Rückübertragungsbescheides mit dem Inhalt, den es ohne die Eigentumsübertragung seit dem 3. Oktober 1990 gehabt hätte, unbefristet wieder auf."

15. § 18 wird wie folgt gefaßt:

"§ 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 Ablösebetrag an den Entschädi-

gungsfonds zu zahlen. Der Ablösebetrag bestimmt sich nach der Summe der für die jeweiligen Rechte nach Maßgabe der Absätze 2 bis 6 zu bestimmenden und in Deutsche Mark umzurechnenden Einzelbeträge. Andere als die in den Absätzen 2 bis 5 genannten Rechte werden bei der Ermittlung des Ablösebetrages nicht berücksichtigt.

(2) Aufbauhypotheken und vergleichbare Grundpfandrechte zur Sicherung von Baukrediten, die durch den staatlichen Verwalter bestellt wurden, sind nur zu berücksichtigen, wenn und soweit eine der Kreditaufnahme entsprechende Baumaßnahme an dem Grundstück durchgeführt wurde und die Baumaßnahme sich zum Zeitpunkt der Rückübertragung des Grundstücks in dessen Wert noch auswirkt. Dieser Betrag ist um die Leistungen zu kürzen, die nachweislich auf das Recht oder eine dem Recht zugrundeliegende persönliche Forderung erbracht worden sind.

(3) Absatz 2 gilt für 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 diente der Sicherung einer Verpflichtung des Berechtigten, die keinen diskriminierenden oder sonst benachteiligenden Charakter hat.

(4) Bei anderen als den in Absatz 2 und 3 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 dem Recht zugrundeliegende persönliche Forderung erbracht worden sind.

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

(6) 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.

(7) Der Bundesminister der Finanzen wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, wie frühere Rechte auf Deutsche Mark umzurechnen sind und wie die Rechte auf Erbringung wiederkehrender Leistungen in Deutscher Mark zu kapitalisieren sind. Mark der DDR, Reichsmark oder Goldmark sind im Verhältnis 2 zu 1 auf Deutsche Mark umzurechnen."

16. Nach § 18 werden folgende §§ 18a bis 18c eingefügt:

"§ 18a
Rückübertragung des Grundstücks

Die Rückübertragung von Grundstücken setzt voraus, daß der Berechtigte den in einem unanfechtbar gewordenen Festsetzungsbescheid festgelegten Ablösebetrag an den Entschädigungsfonds gezahlt hat. Die Rückübertragung erfolgt auch, wenn der Berechtigte den in einem nicht unanfechtbar gewordenen Festsetzungsbescheid festgelegten Ablösebetrag unter Vorbehalt gezahlt hat oder hierfür Sicherheit durch Beibringung einer Bankbürgschaft oder einer entsprechenden Hypothek leistet. Soll Sicherheit durch eine Hypothek geleistet werden, so wird diese von dem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen in der Entscheidung über die Rückübertragung des Eigentums begründet; § 34 Abs. 1 und 2 gilt entsprechend. Satz 3 gilt entsprechend, wenn der Berechtigte die Begründung einer Hypothek oder Grundschuld zur Finanzierung des Ablösebetrages beantragt.

§ 18b
Festsetzungsbescheid

(1) Das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen bestimmt den bei der Rückübertragung eines Grundstückes zu zahlenden Ablösebetrag durch einen Festsetzungsbescheid. In dem Festsetzungsbescheid sind die für die einzelnen Rechte angesetzten Einzelbeträge gesondert auszuweisen. Die für Grundpfandrechte anzusetzenden Einzelbeträge werden zunächst nach Maßgabe des Absatzes 2 bestimmt.

(2) Bei Grundpfandrechten gemäß § 18 Abs. 2 und 3 werden von dem danach auf Deutsche Mark umzurechnenden Nennbetrag des Grundpfandrechtes folgende jährlichen Abschläge für die Zeit von der Eintragung des Rechts bis zur Entscheidung über die Rückübertragung des Grundstückes vorgenommen. Der Abschlag beträgt jährlich für ein Grundpfandrecht

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;

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 im Sinne des Satzes 2 gelten in sich abgeschlossene oder selbständig vermietbare Wohnungen oder Geschäftsräume. Bei Grundpfandrechten gemäß § 18 Abs. 4 ist der auf Deutsche Mark umgerechnete Nennbetrag anzusetzen.

(3) Der Festsetzungsbescheid ist für den Berechtigten und den früheren Gläubiger eines für den Ablösebetrag zu berücksichtigenden Rechts oder dessen Rechtsnachfolger selbständig anfechtbar. Wird mit der Anfechtung geltend gemacht, der gemäß Absatz 2 festgesetzte Betrag weiche zum Nachteil des Anfechtenden von dem gemäß § 18 zu übernehmenden Betrag ab, so kann der Berechtigte den Bescheid nur insgesamt, ein früherer Gläubiger dinglicher Rechte nur hinsichtlich sämtlicher ihm früher zustehender im Bescheid geregelter Rechte anfechten. Dem Widerspruch des Berechtigten ist in diesem Falle nur insoweit stattzugeben, als eine Berechnung unter Zugrundelegung sämtlicher Einzelbeträge gemäß § 18 insgesamt zu einem niedrigeren Ergebnis geführt hätte. Dem Widerspruch eines früheren Gläubigers des dinglichen Rechts oder dessen Rechtsnachfolgers ist im Falle des Satzes 2 nur insoweit stattzugeben, als der auf seine Rechte entfallende Ablösebetrag bei einer Berechnung nach § 18 insgesamt höher gewesen wäre. Der Widerspruchsbescheid kann zum Nachteil des Widerspruchsführers von dem Ausgangsbescheid abweichen.

§ 18c
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.

(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 sowie dessen Rechtsnachfolger auch hinsichtlich des Restbetrages als erloschen.

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

17. § 22 wird wie folgt geändert:

a) Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

"Bei Entscheidungen über eine Entschädigung, über die Gewährung eines Ersatzgrundstückes, über einen Schadensersatzanspruch nach § 13 sowie über Ansprüche nach §§ 7 und 7a geschieht dies im Auftrag des Bundes."

b) Es wird folgender Satz 3 angefügt:

"Die Abwicklung von Vermögensangelegenheiten, die dem früheren Amt für den Rechtsschutz des Vermögens der Deutschen Demokratischen Republik übertragen waren, obliegt dem Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen. Dazu gehören insbesondere ausländische Vermögenswerte außer Unternehmen und Betrieben, Gewinnkonten von 1972 verstaatlichten Unternehmen, an die Stelle

von staatlich verwalteten Vermögenswerten getretene Einzelschuldbuchforderungen sowie in diesem Zusammenhang erbrachte Entschädigungsleistungen. Das Bundesamt entscheidet insoweit auch über einen etwaigen Widerspruch innerhalb des Verwaltungsverfahrens abschließend."

18. § 25 wird wie folgt geändert:

a) Der bisherige Text wird Absatz 1.

b) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

"Für Entscheidungen über Anträge nach den §§ 6, 6a, 6b und über Grund und Höhe der Entschädigung nach § 6 Abs. 7 ist das Landesamt zuständig."

bb) Nach Satz 2 werden folgende Sätze angefügt:

"Das Landesamt kann bei bestehendem Sachzusammenhang Verfahren, die bei einem ihm nachgeordneten Amt zur Regelung offener Vermögensfragen anhängig sind, an sich ziehen. Es teilt dies dem Amt mit, das mit Zugang der Mitteilung für das Verfahren nicht mehr zuständig ist und vorhandene Vorgänge an das Landesamt abgibt. Nach Satz 2 zuständige Landesämter können bei Sachzusammenhang vereinbaren, daß die Verfahren bei einem Landesamt zusammengefaßt und von diesem entschieden werden."

c) Es wird folgender Absatz 2 angefügt:

"(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Zuständigkeit nach Absatz 1 durch Rechtsverordnung auf das jeweils örtlich zuständige Amt zur Regelung offener

Vermögensfragen für die Fälle zu übertragen, in denen das zurückzugebende Unternehmen im Zeitpunkt der Schädigung nach Art und Umfang einen in kaufmännischer Weise eingerichteten Geschäftsbetrieb nicht erforderte oder den Betrieb eines handwerklichen oder sonstigen gewerblichen Unternehmens oder den der Land- und Forstwirtschaft zum Gegenstand hatte."

19. Dem § 27 wird folgender Satz angefügt:

"Im Wege der Amtshilfe kann insbesondere die Erteilung von Auskünften der Finanzbehörden verlangt werden, soweit es zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist."

20. § 29a wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift "Sondervermögen des Bundes" wird durch die Überschrift "Entschädigungsfonds" ersetzt.

b) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:

"(1) Aufwendungen für die in § 22 Satz 2 bezeichneten Leistungen werden von einem nicht rechtsfähigen Sondervermögen des Bundes (Entschädigungsfonds) erbracht."

21. Dem § 30 wird folgender Absatz 3 angefügt:

"(3) Steht der Anspruch in den Fällen des § 1 Abs. 7 im Zusammenhang mit einer verwaltungsrechtlichen Entscheidung, deren Aufhebung nach anderen Vorschriften erfolgt, so ist der Antrag nach Absatz 1 nur zulässig, wenn der Antragsteller eine Bescheinigung der für die Rehabilitierung zuständigen Stelle über die Antragstellung im Rehabilitierungsverfahren vorlegt."

22. Nach § 30 wird folgender § 30a eingefügt:

"§ 30a
Ausschlußfrist

Rückübertragungsansprüche nach den §§ 3 und 6 sowie Entschädigungsansprüche nach § 6 Abs. 7, §§ 8 und 9 können nach dem 31. Dezember 1992 nicht mehr angemeldet werden. In den Fällen des § 1 Abs. 7 gilt dies nur dann, wenn die Entscheidung, auf der der Vermögensverlust beruht, am 30. Juni 1992 bereits unanfechtbar aufgehoben war. Anderenfalls treten die Wirkungen des Satzes 1 nach Ablauf von sechs Monaten ab Unanfechtbarkeit der Aufhebungsentscheidung ein. Diese Vorschriften finden auf Ansprüche, die an die Stelle eines rechtzeitig angemeldeten Anspruchs treten oder getreten sind, sowie für denjenigen, der gemäß § 31 Abs. 2 Satz 1 am Verfahren zu beteiligen ist, keine Anwendung."

23. § 31 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 werden folgende Sätze angefügt:

"Soweit die Behörde bei einem auf eine Geldleistung gerichteten Anspruch nach diesem Gesetz die für die Höhe des Anspruchs erheblichen Tatsachen nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermitteln kann, hat sie die Höhe des Anspruchs zu schätzen. Dabei sind alle Umstände zu berücksichtigen, die für die Schätzung von Bedeutung sind. Zu schätzen ist insbesondere, wenn der Antragsteller über seine Angaben keine ausreichende Aufklärung zu geben vermag oder weitere Auskünfte verweigert."

b) Nach Absatz 1 werden folgende Absätze 1a bis 1c eingefügt:

"(1a) Vergleiche sind zulässig.

(1b) Ist nicht festzustellen, welcher Vermögenswert Gegenstand des Antrags ist, so fordert die Behörde den Antragsteller auf, innerhalb von vier Wochen ab Zugang der Aufforderung nähere Angaben zu machen. Die Frist kann verlängert werden, wenn dem Antragsteller eine fristgerechte Äußerung aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen nicht möglich ist.

(1c) Werden Ansprüche nach § 1 Abs. 6 geltend gemacht, so finden für die Todesvermutung eines Verfolgten § 180 und für den Nachweis der Erbberechtigung § 181 des Bundesentschädigungsgesetzes entsprechende Anwendung."

c) Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

"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."

d) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 3 wird wie folgt gefaßt:

"Kommt es zu einer Einigung, die den Anspruch des Berechtigten ganz oder teilweise erledigt, so erläßt die Behörde auf Antrag einen der Einigung entsprechenden Bescheid; § 33 Abs. 4 findet Anwendung."

bb) Nach Satz 3 wird folgender Satz eingefügt:

"Die Einigung kann sich auf Gegenstände erstrecken, über die nicht im Verfahren nach diesem

Abschnitt zu entscheiden ist."

e) Nach Absatz 6 wird folgender Absatz 7 angefügt:

"(7) Soweit in diesem Gesetz nichts anderes bestimmt ist, sind bis zum Erlaß entsprechender landesrechtlicher Bestimmungen die Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes, des Verwaltungszustellungsgesetzes und des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes anzuwenden."

24. § 32 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

"Dem Verfügungsberechtigten ist eine Abschrift der Mitteilung nach Satz 1 zu übersenden."

b) Nach Absatz 4 wird folgender Absatz 5 angefügt:

"(5) Jedem, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft darlegt, können Namen und Anschriften der Antragsteller sowie der Vermögenswert mitgeteilt werden, auf den sich die Anmeldung bezieht. Jeder Antragsteller kann der Mitteilung der ihn betreffenden Angaben nach Satz 1 widersprechen, die dann unbeschadet der nach anderen Vorschriften bestehenden Auskunftsrechte unterbleibt. Das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen weist jeden Antragsteller in dem nächsten auf das Inkrafttreten dieser Vorschrift folgenden Schreiben auf diese Möglichkeit hin."

25. § 33 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 werden nach der Verweisung "§ 7" das Wort "und" und die Verweisung "§ 14a" eingefügt; der Punkt wird durch ein Semikolon ersetzt und folgender

Halbsatz angefügt:

"sie ist nicht Voraussetzung für die Rückübertragung des Eigentums oder die Aufhebung der staatlichen Verwaltung."

b) Dem Absatz 5 werden folgende Sätze angefügt:

"Die §§ 58 und 60 der Verwaltungsgerichtsordnung bleiben unberührt. Die Entscheidung kann nach Maßgabe des § 80 Abs. 2 Nr. 4 oder des § 80a Abs. 1 Nr. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung für sofort vollziehbar erklärt werden."

26. § 34 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 werden folgende Sätze angefügt:

"Satz 1 gilt für die Begründung von dinglichen Rechten entsprechend. Ist die Entscheidung für sofort vollziehbar erklärt worden, so gilt die Eintragung eines Widerspruchs als bewilligt. Der Widerspruch erlischt, wenn die Entscheidung unanfechtbar aufgehoben worden ist."

b) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:

"(2) Bei der Rückübertragung von Eigentums- und sonstigen dinglichen Rechten an Grundstücken und Gebäuden sowie bei der Aufhebung der staatlichen Verwaltung ersucht die Behörde das Grundbuchamt um die erforderlichen Berichtigungen des Grundbuches. Gebühren für die Grundbuchberichtigung und das Grundbuchverfahren in den Fällen des § 7a Abs. 3, der §§ 16 und 18a werden nicht erhoben."

c) Absatz 4 wird aufgehoben.

d) Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 4; im Absatz 4 wird die Verweisung "4" durch die Verweisung "3" ersetzt.

e) Nach Absatz 4 wird folgender Absatz 5 angefügt:

"(5) Absatz 2 gilt entsprechend für im Schiffsregister eingetragene Schiffe und im Schiffsbauregister eingetragene Schiffsbauwerke."

Artikel 2
Aufhebung des Investitionsgesetzes und Folgeregelungen

(1) Das Investitionsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. April 1991 (BGBl. I S. 994) wird aufgehoben.

(2) In § 4 Satz 2 des Gesetzes zur Regelung von Vermögensfragen der Sozialversicherung im Beitrittsgebiet vom 20. Dezember 1991 (BGBl. I S. 2313) wird das Wort "Investitionsgesetz" durch das Wort "Investitionsvorranggesetz" ersetzt.

(3) In Artikel 6 § 2 Satz 2 des Gesetzes zu dem Abkommen vom 16. Mai 1991 zwischen der Regierung der Bundesrepublik Deutschland und der Regierung der Union der Sozialistischen Sowjetrepubliken über die Beendigung der Tätigkeit der Sowjetisch-Deutschen Aktiengesellschaft Wismut vom 12. Dezember 1991 (BGBl. II S. 1138) wird das Wort "Investitionsgesetz" durch das Wort "Investitionsvorranggesetz" ersetzt.

Artikel 3
Änderung der Grundstücksverkehrsverordnung

Die Grundstücksverkehrsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1991 (BGBl. I S. 999) wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift wird wie folgt gefaßt:

"Grundstücksverkehrsordnung (GVO)"

2. § 1 wird wie folgt gefaßt:

" § 1
Geltungsbereich,
Genehmigungsanspruch

(1) In dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages bezeichneten Gebiet bedürfen die in den nachfolgenden Bestimmungen bezeichneten Rechtsgeschäfte einer Grundstücksverkehrsgenehmigung. Die Genehmigung kann auch vor Abschluß der Rechtsgeschäfte erteilt werden.

(2) Die Grundstücksverkehrsgenehmigung gemäß Absatz 1 ist nur zu erteilen, wenn

1. bei dem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen, in dessen Bezirk das Grundstück belegen ist, für das Grundstück ein Antrag auf Rückübertragung nach § 30 Abs. 1 des Vermögensgesetzes oder eine Mitteilung über einen solchen Antrag nicht eingegangen ist oder

2. der Berechtigte (§ 2 Abs. 1 des Vermögensgesetzes) zustimmt oder

3. der Veräußerer oder Ausgeber des Erbbaurechts das Grund-

stück aufgrund einer Grundstücksverkehrsgenehmigung oder Investitionsbescheinigung nach dem Investitionsvorranggesetz erworben hat oder

4. der Veräußerer oder Ausgeber des Erbbaurechts aufgrund einer Entscheidung nach § 31 Abs. 5 Satz 3 oder § 33 Abs. 3 des Vermögensgesetzes in das Grundbuch eingetragen worden ist oder

5. die Veräußerung nach § 3c des Vermögensgesetzes erfolgt.

Die Grundstücksverkehrsgenehmigung kann auch erteilt werden, wenn der Antrag nach § 30 Abs. 1 des Vermögensgesetzes offensichtlich unbegründet erscheint.

(3) Bei der Prüfung gemäß Absatz 2 Nr. 1, ob für das Grundstück ein Antrag gemäß § 30 Abs. 1 des Vermögensgesetzes oder eine Mitteilung über einen solchen Antrag vorliegt, bleiben Anträge außer Betracht, die die Feststellung eines bestimmten Grundstücks nicht erlauben, wenn der Berechtigte durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen zu entsprechendem Sachvortrag aufgefordert worden ist und innerhalb von vier Wochen ab Zugang der Aufforderung keine oder keine ausreichenden Angaben hierzu macht.

(4) Gehört das Grundstück einem Unternehmen, darf die Genehmigung nur erteilt werden, wenn auch bei dem Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen, in dessen Bezirk das Unternehmen seinen Sitz (Hauptniederlassung) hat, ein Antrag nach § 30 Abs. 1 des Vermögensgesetzes oder eine Mitteilung über einen solchen Antrag nicht eingegangen ist.

(5) Kann die Genehmigung nicht erteilt werden, so setzt die zuständige Behörde das Verfahren bis zum Eintritt der Bestandskraft der Entscheidung über den Antrag nach § 30 Abs. 1 des Vermögensgesetzes aus. Auf Antrag eines Beteiligten ergeht hierüber ein gesonderter Bescheid. Ein Vor-

gehen nach dem Investitionsvorranggesetz oder § 7 des Vermögenszuordnungsgesetzes sowie für diesen Fall getroffene Vereinbarungen der Beteiligten bleiben unberührt."

3. § 2 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

"Die Eintragung einer Vormerkung bedarf keiner Genehmigung."

b) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 angefügt:

"(3) Grundstück im Sinne dieser Verordnung ist auch ein Teil eines Grundstücks. Der Veräußerung eines Grundstücks stehen gleich:

1. die Einräumung oder die Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück,

2. die Übertragung von Teil- und Wohnungseigentum an einem Grundstück."

4. § 3 wird wie folgt gefaßt:

"§ 3
Inhalt der Entscheidung

(1) In der Entscheidung ist das Grundstück zu bezeichnen. Die Versagung der Genehmigung ist zu begründen.

(2) Die Genehmigung kann insbesondere in den Fällen des § 1 Abs. 1 Satz 2 mit Auflagen verbunden werden, die sicherstellen, daß der Genehmigungszweck erreicht wird. Sie sind zu begründen."

5. § 4 wird wie folgt gefaßt:

"§ 4
Rücknahme und Widerruf der Genehmigung

Für die Rücknahme und den Widerruf der Genehmigung gelten die Bestimmungen des Verwaltungsverfahrensgesetzes. Der Widerruf kann nur bis zum Ablauf eines Jahres nach Erteilung der Genehmigung erfolgen. Die Rücknahme oder der Widerruf dürfen nicht darauf gestützt werden, daß der gemäß § 7 zuständigen Stelle nach Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung ein Antrag nach § 30 Abs. 1 des Vermögensgesetzes bekannt wird, der vor der Entscheidung bei dieser Stelle nicht eingegangen war oder über den dort keine Mitteilung vorlag."

6. Dem § 7 wird folgender Satz angefügt:

"Soweit die Treuhandanstalt verfügungsbefugt ist oder als gesetzlicher Vertreter eines Treuhandunternehmens handelt, wird die Grundstücksverkehrsgenehmigung nach § 1 Abs. 2 Nr. 5 von dem Präsidenten der Treuhandanstalt erteilt."

7. §§ 19 und 19a werden aufgehoben.

8. Die Überschrift "Abschnitt VII. Analytische Auswertung des Grundstücksverkehrs" wird gestrichen.

9. § 20 wird wie folgt gefaßt:

"§ 20
Verfahren bei Aufhebung der Genehmigung

(1) Die Rücknahme, der Widerruf oder die sonstige Aufhebung einer nach § 2 erforderlichen Genehmigung lassen die Wirksamkeit des genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfts unberührt, wenn das Eigentum an dem Grundstück übertragen

oder die Eintragung der Eigentumsumschreibung oder einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück bei dem Grundbuchamt beantragt worden ist. Satz 1 gilt entsprechend für vor diesem Zeitpunkt vorgenommene weitere Verfügungen über das Grundstück. In diesen Fällen kann nach Wirksamwerden des Rechtsgeschäfts die Feststellung beantragt werden, daß die Voraussetzungen des § 1 vorgelegen haben oder Maßnahmen vorgesehen sind, die den Anforderungen des Investitionsvorranggesetzes entsprechen.

(2) Von dem Zeitpunkt an, in dem die Aufhebung der Genehmigung bestandskräftig wird, ist der Erwerber verpflichtet, dem Verfügungsberechtigten das Grundstück, soweit es ihm noch gehört, in dem Zustand zurückzuübereignen, in dem es sich in dem genannten Zeitpunkt befindet. Der Verfügungsberechtigte ist vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen der Parteien verpflichtet, dem Erwerber den ihm aus der Erfüllung der Verpflichtung zur Rückübertragung entstandenen Schaden zu ersetzen, es sei denn, der Erwerber durfte aufgrund der Umstände der Erteilung der Genehmigung nicht auf deren Bestand vertrauen.

(3) Ist das Grundstück gemäß Absatz 2 Satz 1 zurückzuübereignen, kann das Eigentum an dem Grundstück oder, wenn dieses noch nicht auf den Verfügungsberechtigten übertragen worden ist, der Anspruch auf Rückübereignung durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen gemäß § 3 Abs. 1 des Vermögensgesetzes auf den Berechtigten (§ 2 Abs. 1 des Vermögensgesetzes) übertragen werden. In diesem Fall ist der Berechtigte unbeschadet des § 7 des Vermögensgesetzes verpflichtet, dem Verfügungsberechtigten den Wert zu ersetzen, den die Verwendungen des Erwerbers auf das Grundstück im Zeitpunkt der Rückübertragung haben. Als Verwendung gilt auch die Errichtung von Bauwerken und Anlagen. Der Berechtigte kann in diesem Fall auf die Übertragung des Eigentums nach dem Vermögensgesetz verzichten und stattdessen

Zahlung des Erlöses oder des Verkehrswertes verlangen, den das Grundstück im Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung hatte. Soweit das Grundstück oder Gebäude weiterveräußert worden ist, ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, dem Berechtigten (§ 2 Abs. 1 des Vermögensgesetzes) den ihm hieraus entstehenden Schaden zu ersetzen."

10. § 25 wird wie folgt gefaßt:

"§ 25
Verordnungsermächtigung

Der Bundesminister der Justiz wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung ergänzende Bestimmungen über das Genehmigungsverfahren zu erlassen."

Artikel 4
Änderung der Verordnung über die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche

Die Verordnung über die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2162) wird wie folgt geändert:

1. § 6 wird aufgehoben.

2. In § 7 Abs. 1 Satz 1 werden nach dem Datum "18. Oktober 1989" die Wörter "ohne seine Zustimmung" eingefügt und die Wörter "und nach § 6 Absätze 1 und 2 nicht hätte genehmigt werden dürfen" gestrichen.

3. § 8 wird aufgehoben.

Artikel 5
Gesetz über den Vorrang für Investitionen
bei Rückübertragungsansprüchen
nach dem Vermögensgesetz
- Investitionsvorranggesetz (InVorG) -

Abschnitt 1
Vorrang für Investitionen

§ 1
Grundsatz

Grundstücke, Gebäude und Unternehmen, die Gegenstand von Rückübertragungsansprüchen nach dem Vermögensgesetz oder nach der in Anlage II Kapitel II Sachgebiet A Abschnitt III des Einigungsvertrags vom 31. August 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1150) aufgeführten Maßgabe d) sind oder sein können, dürfen nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften für besondere Investitionszwecke verwendet werden. Der Berechtigte erhält in diesen Fällen einen Ausgleich nach Maßgabe dieses Gesetzes.

§ 2
Aussetzung der Verfügungsbeschränkung,
investive Maßnahmen

(1) § 3 Abs. 3 bis 5 des Vermögensgesetzes ist nicht anzuwenden, wenn der Verfügungsberechtigte

1. ein Grundstück oder Gebäude veräußert, vermietet oder verpachtet,

2. an einem Grundstück oder Gebäude ein Erbbaurecht oder eine Dienstbarkeit bestellt,

3. an einem Grundstück oder Gebäude Teil- oder Wohnungseigentum begründet und ganz oder teilweise überträgt,

4. auf einem Grundstück ein Bauwerk errichtet oder ganz oder teilweise wiederherstellt oder

5. ein Gebäude ausbaut oder ganz oder teilweise wiederherstellt

und durch eine Investitionsbescheinigung festgestellt wird, daß dies einem besonderen Investitionszweck der in § 3 Abs. 1 bezeichneten Art dient. Satz 1 gilt auch für die Bestellung einer Dienstbarkeit an einem anderen als dem für den besonderen Investitionszweck bestimmten Grundstück, wenn dieses Recht der Durchführung des Zwecks dient, sofern die Belastung mit dem Recht für den Berechtigten nicht unbillig wäre. Ein Ausbau eines Bauwerks oder Gebäudes liegt auch vor, wenn ortsfeste Produktionsanlagen und ähnliche Anlagen darin aufgestellt werden.

(2) Bei einem Unternehmen ist § 3 Abs. 3 bis 5 des Vermögensgesetzes nicht anzuwenden, wenn der Verfügungsberechtigte

1. dieses veräußert oder verpachtet oder

2. selbst Maßnahmen durchführt, sofern er bereit ist, dem Unternehmen das hierfür erforderliche Kapital ohne Besicherung aus dem Unternehmen zuzuführen und er dieses innerhalb einer festzusetzenden Frist zur Verfügung stellt

und durch eine Investitionsbescheinigung festgestellt wird, daß dies einem besonderen Investitionszweck der in § 3 Abs. 2 bezeichneten Art dient. Im Falle des Satzes 1 Nr. 2 ist zugeführtes Eigenkapital in eine Kapitalrücklage einzustellen, die für die Dauer von fünf Jahren nach Einbringung nur zur Verrechnung mit Jahresfehlbeträgen verwendet werden darf.

(3) In den Fällen der Absätze 1 und 2 ist § 3 Abs. 3 bis 5 des Vermögensgesetzes jeweils für alle zur Durchführung des Vorhabens bestimmten rechtsgeschäftlichen und tatsächlichen

Handlungen nicht anzuwenden.

(4) Grundstück oder Unternehmen im Sinne dieses Gesetzes ist auch ein Teil eines Grundstücks oder Unternehmens. Die Veräußerung eines Unternehmens kann durch Veräußerung der Anteile oder durch Veräußerung der Vermögenswerte des Unternehmens erfolgen.

§ 3

Besonderer Investitionszweck

(1) Ein besonderer Investitionszweck liegt bei Grundstücken und Gebäuden vor, wenn sie verwendet werden zur

1. Sicherung oder Schaffung von Arbeitsplätzen, insbesondere durch Errichtung oder Erhaltung einer gewerblichen Betriebsstätte oder eines Dienstleistungsunternehmens,

2. Schaffung neuen Wohnraums oder Wiederherstellung nicht bewohnten und nicht bewohnbaren oder vom Abgang bedrohten Wohnraums, die Errichtung oder Wiederherstellung einzelner Ein- und Zweifamilienhäuser jedoch nur im Rahmen einer städtebaulichen Maßnahme,

3. Schaffung der für Investitionen erforderlichen oder hiervon veranlaßten Infrastrukturmaßnahmen.

Das Grundstück oder Gebäude darf nur insoweit für den besonderen Investitionszweck verwendet werden, als dies für die Verwirklichung des Vorhabens erforderlich ist.

(2) Bei Unternehmen liegt ein besonderer Investitionszweck vor, wenn es verwendet wird,

1. um Arbeitsplätze zu schaffen oder zu sichern oder die Wettbewerbsfähigkeit verbessernde Investitionen zu ermöglichen oder

2. weil der Berechtigte keine Gewähr dafür bietet, daß er das Unternehmen fortführen oder sanieren wird, oder

3. um die Liquidation oder Gesamtvollstreckung eines Unternehmens bei nach kaufmännischer Beurteilung sonst auf Dauer nicht zu vemeidender Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung zu verhindern.

(3) Die Erteilung einer Investitionsbescheinigung für die beantragte investive Maßnahme (§ 2) kann nicht mit der Begründung versagt werden, daß anstelle der Veräußerung des Grundstücks oder Gebäudes eine Maßnahme nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 oder 3 möglich wäre. Dies gilt entsprechend für die Möglichkeit der Vermietung oder Verpachtung, es sei denn, daß die Vermietung oder Verpachtung für Vorhaben der in Aussicht genommenen Art üblich ist.

§ 4
Vorhabenträger

Träger des Vorhabens kann jeder sein, der nach seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen hinreichende Gewähr für die Durchführung des Vorhabens bietet, insbesondere ein Anmelder und der Verfügungsberechtigte.

§ 5
Begriffsbestimmungen

(1) Berechtigter ist die in § 2 Abs. 1, bei Unternehmen die in § 6 Abs. 1a des Vermögensgesetzes bezeichnete Person.

(2) Anmelder ist, wer im Sinne von § 2 Abs. 1 der Anmeldeverordung berechtigt ist und vermögensrechtliche Ansprüche angemeldet oder nach § 30 Abs. 1 des Vermögensgesetzes geltend gemacht hat. Wer den Anspruch durch Rechtsgeschäft oder in der Zwangsvollstreckung erwirbt, gilt nur dann als Anmelder im

Sinne dieses Gesetzes, wenn er ein Angehöriger (§ 20 Abs. 5 des Verwaltungsverfahrensgesetzes) des Anmelders ist; er tritt dann an die Stelle der in Satz 1 bezeichneten Person. Bei Unternehmen ist Anmelder nur, wer auch die Voraussetzungen des § 6 Abs. 1a Satz 2 bis 4 des Vermögensgesetzes erfüllt.

(3) Verfügungsberechtigter ist die in § 2 Abs. 3 des Vermögensgesetzes bezeichnete Person oder Stelle. Die Treuhandanstalt handelt bei Vermögenswerten, die im Eigentum einer Kapitalgesellschaft stehen, deren sämtliche Geschäftsanteile oder Aktien sich unmittelbar oder mittelbar in ihrer Hand befinden (Treuhandunternehmen), unbeschadet der Rechte deren Vorstands oder Geschäftsführers als gesetzlicher Vertreter. Sie haftet im Verhältnis zu dem Treuhandunternehmen nur, wenn sie ohne dessen Zustimmung verfügt.

Abschnitt 2
Erteilung der Investitionsbescheinigung

§ 6
Feststellung des besonderen Investitionszwecks

(1) Die Voraussetzungen der §§ 1 bis 4 werden durch eine Investitionsbescheinigung festgestellt.

(2) Eine investive Maßnahme nach § 2 ist zu unterlassen, wenn vor Abschluß des Rechtsgeschäfts oder Vornahme der in § 2 Abs. 1 Nr. 4 oder 5 oder Abs. 2 Nr. 2 bezeichneten Handlungen durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen durch vollziehbaren Bescheid entschieden worden ist, daß der Vermögenswert an den Berechtigten zurückzugeben ist, oder wenn der Berechtigte nach § 6a des Vermögensgesetzes in ein Unternehmen eingewiesen worden ist.

§ 7
Zuständigkeit

(1) Für die Erteilung der Investitionsbescheinigung ist zuständig

1. bei Verfügungen und Maßnahmen der Treuhandanstalt, auch, soweit sie als gesetzlicher Vertreter eines Treuhandunternehmens handelt, sowie öffentlich-rechtlicher Gebietskörperschaften diese selbst,

2. bei Maßnahmen nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 die für die Rückübertragung nach dem Vermögensgesetz zuständige Behörde,

3. im übrigen der Landkreis oder die kreisfreie Stadt, in dessen oder deren Bezirk das Grundstück oder Gebäude liegt.

Ist eine kreisangehörige Stadt oder eine kreisangehörige Gemeinde nach Satz 1 zuständig, so kann sie das Verfahren innerhalb von zwei Wochen nach seiner Einleitung an den Landkreis, zu dem sie gehört, abgeben; dieser ist an die Abgabe gebunden.

(2) Die Treuhandanstalt kann einzelne Verfahren nach Absatz 1 Nr. 3 an sich ziehen, die Grundstücke, Gebäude und Betriebsteile eines Treuhandunternehmens betreffen. Sie teilt dies dem Landkreis oder der kreisfreien Stadt mit, die mit Zugang der Mitteilung für das Verfahren nicht mehr zuständig ist und vorhandene Vorgänge an die Treuhandandstalt abgibt.

(3) Nach Absatz 1 zuständige Stellen können durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (§ 54 des Verwaltungsverfahrensgesetzes) vereinbaren, daß die nach diesem Gesetz zu treffenden Entscheidungen von einer Stelle getroffen werden. Soll dies nur für ein Investitionsvorhaben gelten, so zieht die Stelle, die für die Entscheidung zuständig sein soll, nach Zustimmung der anderen Stellen, die übrigen einzuleitenden oder anhängigen Verfahren durch unanfechtbare Entscheidung an sich;

es ergeht dann eine einheitliche Investitionsbescheinigung.

§ 8
Verfahren

(1) Die nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 oder 3 zuständige Stelle erteilt auf Antrag des Verfügungsberechtigten die Investitionsbescheinigung, wenn die Voraussetzungen der §§ 1 bis 4 hierfür vorliegen.

(2) Der Antrag nach Absatz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 1995 und nur von dem Verfügungsberechtigten gestellt werden. In den Fällen des § 7 Abs. 1 Nr. 1 kann das Verfahren nur bis zu dem vorgenannten Zeitpunkt eingeleitet werden.

(3) Vor der Erteilung der Investitionsbescheinigung muß eine Beschreibung der wesentlichen Merkmale des Vorhabens vorgelegt werden. Die Beschreibung muß mindestens den Vorhabenträger mit Namen und Anschrift, den betroffenen Vermögenswert, die voraussichtlichen Kosten der zugesagten Maßnahmen, ihre Art und die vorgesehene Dauer ihrer Ausführung sowie in den Fällen des § 3 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 2 Nr. 1 angeben, wie viele Arbeitsplätze durch die Maßnahmen gesichert oder geschaffen und wieviel Wohnraum geschaffen oder wiederhergestellt werden soll.

(4) Für das Verfahren zur Erteilung der Investitionsbescheinigung sind bis zum Erlaß entsprechender landesrechtlicher Bestimmungen das Verwaltungsverfahrensgesetz, das Verwaltungszustellungsgesetz und das Verwaltungsvollstreckungsgesetz anzuwenden.

§ 9
Anhörung des Anmelders

(1) Vor Erteilung der Investitionsbescheinigung hat die zuständige Stelle dem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen,

in dessen Gebiet das Grundstück oder Gebäude belegen ist oder das Unternehmen seinen Sitz (Hauptniederlassung) hat, und dem diesem bekannten Anmelder mitzuteilen, daß der Vermögenswert für investive Zwecke nach § 3 in Anspruch genommen werden soll. Der Mitteilung an den Anmelder ist die Beschreibung der wesentlichen Merkmale des Vorhabens (§ 8 Abs. 3) beizufügen. § 1 Abs. 3 der Grundstücksverkehrsordnung gilt sinngemäß.

(2) Der Anmelder hat Gelegenheit, sich innerhalb von zwei Wochen ab Zugang von Mitteilung und Beschreibung des Vorhabens (§ 8 Abs. 3) zu dem Vorhaben und etwaigen eigenen Investitionsabsichten zu äußern. Die Entscheidung darf vor Ablauf dieser Frist nicht ergehen, sofern nicht eine Äußerung vorher eingegangen oder auf die Einhaltung der Frist oder auf die Anhörung verzichtet worden ist. Nach deren Ablauf ist ein Vorbringen des Anmelders vorbehaltlich des § 11 nicht zu berücksichtigen. Das gleiche gilt, wenn die Berechtigung nicht innerhalb der Frist glaubhaft gemacht wird.

(3) Die Anhörung des Anmelders kann unterbleiben, wenn die voraussichtliche Dauer des Verfahrens bis zu ihrer Durchführung den Erfolg des geplanten Vorhabens gefährden würde.

§ 10
Unterrichtung der Gemeinde

Ist bei einem Grundstück oder Gebäude Verfügungsberechtigter nicht die Ortsgemeinde, so hat sie innerhalb von zwei Wochen ab Zugang der Mitteilung Gelegenheit, sich dazu zu äußern, ob ein Verfahren nach § 7 des Vermögenszuordnungsgesetzes eingeleitet oder vorbereitet ist.

§ 11
Investitionen des Anmelders

(1) Bei der Erteilung der Investitionsbescheinigung ist zu berücksichtigen, ob der nach § 9 anzuhörende Anmelder gleiche

oder annähernd gleiche investive Maßnahmen zusagt wie der Vorhabenträger und deren Durchführung glaubhaft macht. Der Anmelder genießt in den Fällen des § 7 Abs. 1 Nr. 1 dann in der Regel den Vorzug; in den Fällen des § 7 Abs. 1 Nr. 2 und 3 ist die Investitionsbescheinigung in der Regel zu versagen. Sind mehrere Anmelder vorhanden, gilt § 3 Abs. 2 des Vermögensgesetzes sinngemäß.

(2) Eine investive Maßnahme des Anmelders liegt nur vor, wenn dieser selbst Vorhabenträger ist. Die angekündigte Zusage investiver Maßnahmen muß innerhalb von sechs Wochen ab Zugang der Mitteilung nach § 9 Abs. 1 eingereicht sein und den Anforderungen des § 8 Abs. 3 genügen. § 9 Abs. 2 Satz 2 gilt sinngemäß.

(3) Investive Maßnahmen des Anmelders bleiben außer Betracht, wenn sie nicht innerhalb der Frist nach § 9 Abs. 2 angekündigt werden. Das gleiche gilt, wenn den Anforderungen des § 4 oder des § 8 Abs. 3 nicht entsprochen wird.

(4) Ein Vorhaben des Anmelders ist bei einem unbebauten Grundstück, das nicht in Zusammenhang mit einem Unternehmen veräußert wird, nicht zu berücksichtigen, wenn der Verfügungsberechtigte verbindlich zusagt, dem Anmelder ein anderes für die von ihm beabsichtigten investiven Maßnahmen geeignetes gleichwertiges Grundstück zu Bedingungen zu veräußern, zu vermieten oder zu verpachten, die den für den Erwerber vorgesehenen entsprechen.

§ 12
Mehrheit von Rückübertragungsansprüchen, Ausschluß der Rückübertragung

(1) Betrifft die investive Maßnahme mehrere Vermögenswerte und sind diese Gegenstand gesonderter Rückübertragungsansprüche nach Abschnitt II des Vermögensgesetzes, so ist die Aussetzung der Verfügungsbeschränkung für jeden Anspruch besonders zu be-

Grundstücks oder Gebäudes im Falle des Widerrufs der Investitionsbescheinigung gemäß § 23 aufgenommen wird,

c) den Hinweis auf die Fristen nach §§ 15 und 19.

Sie soll ferner feststellen, daß eine Grundstücksverkehrsgenehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung sowie andere Genehmigungen und Zustimmungen, die für die Verfügung über eigenes Vermögen des Bundes, der Länder oder der Kommunen erforderlich sind, ersetzt werden.

(3) Ist der Vermögenswert ein Unternehmen, so ist der Vertrag nur wirksam, wenn er eine Verpflichtung des Erwerbers enthält, das Unternehmen zurückzuübertragen, falls er die für die ersten zwei Jahre zugesagten Maßnahmen nicht durchführt oder hiervon wesentlich abweicht. Die Frist beginnt mit der Übergabe des Vermögenswerts, spätestens mit dem Wirksamwerden des Vertrages.

(4) Absatz 3 gilt entsprechend für Grundstücke und Gebäude, die im Zusammenhang mit einem Unternehmen veräußert oder verpachtet werden.

(5) Ist Vorhabenträger der Anmelder, so muß neben oder anstelle einer Auflage nach Absatz 2 Satz 1 Buchstabe b oder der in Absatz 3 genannten Regelung auch eine näher zu bezeichnende Vertragsstrafe vereinbart oder zur Auflage gemacht werden. Die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Vertragsstrafe mit Ausnahme von § 343 sind anzuwenden.

§ 14
Bekanntgabe der Investitionsbescheinigung

(1) Die Investitionsbescheinigung ist den bekannten Anmeldern (§ 9 Abs. 1) zuzustellen, und zwar auch dann, wenn sie auf ihre Anhörung nach § 9 Abs. 1 verzichtet haben oder von ihrer Anhörung abgesehen worden ist. Das Amt zur Regelung offener

Vermögensfragen, in dessen Gebiet das Grundstück oder Gebäude belegen ist oder das Unternehmen seinen Sitz (Hauptniederlassung) hat, erhält eine Abschrift der Investitionsbescheinigung und benachrichtigt hierüber die mit der Rückgabe befaßte Stelle. Eine weitere Abschrift ist, außer wenn die Treuhandanstalt verfügt, dem Entschädigungsfonds zu übersenden.

(2) Die Investitionsbescheinigung gilt nicht bekannten Anmeldern gegenüber als zugestellt, wenn

a) die erteilte Investitionsbescheinigung auszugsweise unter Angabe der entscheidenden Stelle und ihrer Anschrift, der Rechtsbehelfsbelehrung, des Vorhabenträgers, des bescheinigten Vorhabens und des betroffenen Vermögenswerts im Bundesanzeiger bekannt gemacht worden ist und

b) zwei Wochen seit der Bekanntmachung gemäß Buchstabe a verstrichen sind.

In der Bekanntmachung sind das betroffene Grundstück oder Gebäude, der Vorhabenträger und eine Kurzbeschreibung des Vorhabens unter Angabe des investiven Zwecks anzugeben.

§ 15
Vollziehung der Investitionsbescheinigung

(1) Die Entscheidung darf nicht vor Ablauf von zwei Wochen ab ihrer Bekanntgabe (§ 14) vollzogen werden.

(2) Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Investitionsbescheinigung haben keine aufschiebende Wirkung. Anträge nach § 80a Abs. 3, § 80 Abs. 5 der Verwaltungsgerichtsordnung können nur innerhalb von zwei Wochen ab Bekanntgabe der Investitionsbescheinigung gestellt werden. Neue Tatsachen können nur bis zu dem Zeitpunkt vorgebracht und berücksichtigt werden, in dem der Vorhabenträger nachhaltig mit dem Vorhaben begonnen hat; neue investive Vorhaben können nicht geltend gemacht wer-

den. Darauf ist der Anmelder in der Investitionsbescheinigung hinzuweisen. Ein Widerspruchsverfahren findet nicht statt, wenn die nächsthöhere Behörde eine oberste Landes- oder Bundesbehörde ist.

§ 16
Ersetzungswirkung der Investitionsbescheinigung

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

§ 17
Unterbrechung des Rückübertragungsverfahrens

(1) Das Rückübertragungsverfahren nach dem Vermögensgesetz wird durch das Verfahren auf Erteilung einer Investitionsbescheinigung nicht unterbrochen.

(2) Eine auf Rückübertragung gerichtete Entscheidung darf in dem Verfahren nach Abschnitt II des Vermögensgesetzes vor Entfallen des Anspruchs auf Rückübertragung nicht ergehen

1. während der Aussetzung der Rückübertragung nach Absatz 3 und

2. während der für die Durchführung einer investiven Maßnahme des Verfügungsberechtigten nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 und 5 und Abs. 2 Nr. 2 gesetzten Frist.

Ist eine Entscheidung entgegen Satz 1 ergangen, so können der Verfügungsberechtigte und der Vorhabenträger die sofortige Aussetzung beantragen. Der Antrag kann wahlweise an die Aufsichtsbehörde oder an das zuständige Verwaltungsgericht gerichtet werden.

(3) Die Rückübertragung wird von dem Eingang der Mitteilung der nach § 7 zuständigen Stelle an die für die Rückgabe zuständige Behörde über die erfolgte Anhörung des namentlich zu bezeichnenden Anmelders nach § 9 bis zum Eintritt der Vollziehbarkeit der Entscheidung ausgesetzt, längstens jedoch bis zum Ablauf von drei Monaten von dem Eingang der Mitteilung über die Anhörung an.

§ 18
Einschränkung der Rückübertragung

(1) Die Rückübertragung des Vermögenswerts nach Abschnitt II des Vermögensgesetzes entfällt im Umfang der Veräußerung aufgrund einer Investitionsbescheinigung. Wird der Vermögenswert auf den Verfügungsberechtigten wegen Aufhebung der Investitionsbescheinigung oder Nichtdurchführung des besonderen Investitionszwecks oder sonst zur Rückabwicklung des Rechtsgeschäfts übertragen, lebt der Rückübertragungsanspruch auf.

(2) Wird das Eigentum an einem für einen besonderen Investitionszweck vermieteten oder verpachteten Grundstück oder Gebäude vor Ablauf der vereinbarten Miet- oder Pachtzeit nach dem Vermögensgesetz auf einen Berechtigten übertragen, gelten §§ 571, 572, 573 Satz 1, §§ 574 bis 576 und 579 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

(3) Ist ein Erbbaurecht oder eine Dienstbarkeit bestellt worden, so kann der Berechtigte nur Rückgabe des belasteten Grundstücks oder Gebäudes verlangen. Ist Teil- oder Wohnungseigentum begründet und übertragen worden, so kann der Berechtigte Rückübertragung nur der verbliebenen Miteigentumsanteile verlangen.

(4) Führt der Verfügungsberechtigte die bescheinigten investiven Maßnahmen nach § 2 innerhalb der festgesetzten Frist selbst durch, entfällt ein Anspruch auf Rückübertragung

insoweit, als das Grundstück oder Gebäude für die investive Maßnahme nach dem Inhalt des Vorhabens in Anspruch genommen wurde.

(5) Entfällt eine Rückübertragung, so kann die Berechtigung im Verfahren nach Abschnitt VI des Vermögensgesetzes festgestellt werden.

§ 19
Sicherung von Investitionen

(1) Bei Rücknahme, Widerruf oder der sonstigen Aufhebung einer Investitionsbescheinigung gilt § 20 der Grundstücksverkehrsordnung sinngemäß.

(2) Die in § 20 Abs. 2 und 3 der Grundstücksverkehrsordnung bezeichneten Ansprüche stehen dem Verfügungsberechtigten und dem Anmelder in den Fällen des Absatzes 1 nicht zu, wenn

1. a) der Anmelder nicht innerhalb.von zwei Wochen ab Bekanntgabe der Investitionsbescheinigung einen Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung eines Widerspruchs oder einer Klage nach § 80a Abs. 3 Satz 2, § 80 Abs. 5 der Verwaltungsgerichtsordnung gestellt hat oder

   b) ein innerhalb der in Buchstabe a genannten Frist gestellter Antrag rechtskräftig abgelehnt wird und

2. mit der tatsächlichen Durchführung der zugesagten Investition nachhaltig begonnen worden ist.

(3) Die Vorschriften der Absätze 1 und 2 gelten nicht, wenn die Investitionsbescheinigung wegen Nichtdurchführung des Vorhabens aufgehoben wird.

Abschnitt 4
Durchführung der Investition und Rückabwicklung fehlgeschlagener Vorhaben

§ 20
Grundsatz

(1) Die investiven Maßnahmen (§ 2) sind innerhalb der festgesetzten Frist durchzuführen. In den Fällen des § 13 Abs. 3 und 4 genügt es, wenn die für die ersten beiden Jahre zugesagten Maßnahmen durchgeführt werden.

(2) Im Sinne dieses Gesetzes gilt ein investives Vorhaben als durchgeführt, wenn es im wesentlichen fertiggestellt ist.

§ 21
Verlängerung der Durchführungsfrist

(1) Die Frist nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Buchstabe a kann durch die zuständige Behörde auf Antrag des Vorhabenträgers verlängert werden, wenn nachgewiesen wird, daß ohne Verschulden des Investors innerhalb der festgesetzten Frist das Vorhaben nicht durchgeführt werden kann und die Verlängerung der Frist vor ihrem Ablauf beantragt worden ist.

(2) Der Anmelder ist vor der Verlängerung zu hören. Die Entscheidung über die Verlängerung ist ihm zuzustellen.

(3) In den Fällen des § 13 Abs. 3 und 4 ist die Frist gehemmt (§ 205 des Bürgerlichen Gesetzbuchs), soweit der Erwerber aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen die zugesagten Maßnahmen nicht durchführen kann, sofern ihre Ausführung noch möglich ist. Ist die Nichtdurchführung oder wesentliche Änderung des Vorhabens auf zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht voraussehbare, dringende betriebliche Erfordernisse zurückzuführen, so entfällt die Rückübertragungspflicht aus dem

Vertrag.

§ 22

Feststellung der Durchführung des Vorhabens

(1) Auf Antrag des Vorhabenträgers oder des Verfügungsberechtigten stellt die zuständige Stelle fest, daß der Vorhabenträger die zugesagten Maßnahmen vorgenommen oder das Vorhaben durchgeführt hat. Wird diese Feststellung unanfechtbar, kann die Investitionsbescheinigung nicht widerrufen und Rückübertragung nicht wegen Nichtdurchführung der zugesagten Maßnahmen verlangt werden.

(2) Vor der Entscheidung sind der Anmelder, der Verfügungsberechtigte und der Vorhabenträger zu hören. § 9 Abs. 3 gilt entsprechend.

§ 23

Widerruf der Investitionsbescheinigung

(1) Wird das Grundstück oder Gebäude unter Verstoß gegen die Investitionsbescheinigung nicht oder nicht mehr für den darin genannten Zweck verwendet, so ist die Investitionsbescheinigung auf Antrag des Berechtigten oder, wenn noch nicht entschieden ist, des angehörten Anmelders zu widerrufen. Der Widerruf ist ausgeschlossen, wenn das Vorhaben nachhaltig begonnen worden ist und seine Nichtdurchführung oder wesentliche Änderung auf dringende betriebliche Erfordernisse zurückzuführen ist. Vorstehende Bestimmungen gelten nicht in den Fällen des § 13 Abs. 3 und 4. § 22 Abs. 1 bleibt unberührt; § 22 Abs. 2 gilt entsprechend.

(2) Ist ein Grundstück oder Gebäude, außer in den Fällen des § 13 Abs. 4, für einen investiven Zweck vermietet oder verpachtet, kann der Verfügungsberechtigte den auf Grund der Investitionsbescheinigung geschlossenen Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn die Investi-

tionsbescheinigung gemäß Absatz 1 widerrufen worden ist. Die Bestimmungen über die Beendigung von Mietverhältnissen über Wohnraum bleiben unberührt.

(3) Wird eine Investitionsbescheinigung gemäß Absatz 1 unanfechtbar widerrufen, so ist der Verfügungsberechtigte über ein Grundstück oder Gebäude, außer in den Fällen des § 13 Abs. 4, verpflichtet, von den auf Grund des Widerrufs sich ergebenden Rechten Gebrauch zu machen.

Abschnitt 5
Rechte des Anmelders und des Berechtigten

§ 24
Investitionsantrag des Anmelders

(1) Unterbreitet der Anmelder dem Verfügungsberechtigten über ein Grundstück oder Gebäude ein Angebot für eine Maßnahme nach §§ 2 und 3, so ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, für das Vorhaben des Anmelders eine Investitionsbescheinigung nach Maßgabe des Abschnitts 3 zu erteilen, wenn die Berechtigung glaubhaft gemacht ist und der Anmelder nach seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen hinreichende Gewähr für die Durchführung des Vorhabens bietet. Ist der Verfügungsberechtigte für die Erteilung der Investitionsbescheinigung nicht zuständig, so ist der Anmelder berechtigt, bei der zuständigen Stelle eine Investitionsbescheinigung zu beantragen. Der Verfügungsberechtigte ist nach Erteilung der Investitionsbescheinigung zum Abschluß des bescheinigten investiven Vertrages verpflichtet.

(2) Ein investiver Zweck liegt in den Fällen des Absatzes 1 auch vor, wenn Mißstände oder Mängel eines Wohngebäudes durch Modernisierung oder Instandsetzung beseitigt werden sollen. Dies gilt nicht für Vorhabenträger, die nicht Anmelder sind.

(3) Sagt im Verfahren nach Absatz 1 ein anderer Anmelder inve-

stive Maßnahmen (§ 2) zu, so ist § 11 sinngemäß anzuwenden, wenn dieser bei Anwendung des § 3 Abs. 2 des Vermögensgesetzes den Vorrang hätte.

(4) Der Verfügungsberechtigte kann die Zusage investiver Maßnahmen eines Vorhabenträgers, der nicht Anmelder ist, nur innerhalb von vier Monaten von dem Eingang des Antrags an berücksichtigen. Der Anmelder genießt in diesem Falle in der Regel den Vorzug, wenn er gleiche oder annähernd gleiche investive Maßnahmen zusagt wie der andere Vorhabenträger.

(5) Wird in dem Verfahren nach Abschnitt II des Vermögensgesetzes festgestellt, daß der Anmelder nicht berechtigt war, so gibt das mit der Entscheidung befaßte Amt zur Regelung offener Vermögensfragen dem Anmelder die Zahlung des Verkehrswerts des Vermögenswerts auf.

(6) Wenn ein Antrag nach Absatz 1 gestellt ist, kann ein selbständiges Verfahren nach § 8 zugunsten eines fremden Vorhabenträgers nicht eingeleitet werden. Ist ein Verfahren nach § 8 eingeleitet worden, kann ein Antrag nach Absatz 1 nicht gestellt werden.

§ 25
Anspruch des Berechtigten auf den Gegenwert des Vermögensgegenstandes

(1) Ist dem Verfügungsberechtigten die Rückübertragung nicht möglich, weil er den Vermögenswert veräußert hat, so kann der Berechtigte nach Feststellung oder Nachweis seiner Berechtigung die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe aller Geldleistungen aus dem Vertrag verlangen. Ist ein Erlös nicht erzielt worden oder unterschreitet dieser den Verkehrswert, den der Vermögenswert in dem Zeitpunkt hat, in dem die Investitionsbescheinigung vollziehbar wird, so kann der Berechtigte Zahlung des Verkehrswerts verlangen. Satz 2 gilt auch, wenn der Verfügungsberechtigte selbst investive Maßnahmen (§ 2) durch-

geführt hat und eine Rückübertragung nach § 18 Abs. 4 entfällt. Wenn eine Dienstbarkeit bestellt wird, gelten Sätze 1 und 2 mit der Maßgabe, daß an die Stelle des Verkehrswerts des Grundstücks die Wertminderung tritt, welche bei dem belasteten Grundstück durch die Bestellung der Dienstbarkeit eintritt.

(2) Der Verfügungsberechtigte ist dem Berechtigten gegenüber verpflichtet, diesem die bis zur Rückübertragung des Eigentums an dem Vermögenswert gezogenen Erträge aus einer Vermietung oder Verpachtung von deren Beginn an abzüglich der für die Unterhaltung des Vermögenswerts erforderlichen Kosten herauszugeben. Dieser Anspruch wird mit Rückübertragung des Eigentums fällig. Jede Vertragspartei kann von der anderen für die Zukunft die Anpassung des Miet- oder Pachtzinses an die Entgelte verlangen, die in der betreffenden Gemeinde für vergleichbare Vermögenswerte üblich sind. Ist eine Anpassung erfolgt, so kann eine weitere Anpassung erst nach Ablauf von drei Jahren nach der letzten Anpassung verlangt werden. Ist das Miet- oder Pachtverhältnis für eine bestimmte Zeit geschlossen, so kann der Mieter oder Pächter im Falle der Anpassung das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Frist kündigen.

(3) In den Fällen des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 kann der Berechtigte auf die Rückgabe des Vermögenswerts oder der nicht veräußerten Miteigentumsanteile verzichten und Zahlung des Verkehrswerts verlangen, den das Grundstück oder Gebäude im Zeitpunkt der Begründung des Erbbaurechts oder des Teil- und Wohnungseigentums hatte.

(4) In den Fällen des § 18 Abs. 1 Satz 2 ist der Verfügungsberechtigte ungeachtet der Rückübertragung nach dem Vermögensgesetz zum Besitz des Vermögenswerts berechtigt, bis ihm an den Berechtigten erbrachte Zahlungen erstattet worden sind.

(5) Die Rechte nach Absatz 1 bis 3 stehen in den Fällen des § 12 Abs. 1 jedem Berechtigten in Ansehung des von ihm beanspruchten Vermögenswerts zu.

§ 26

Auskehrung der Ausgleichsleistung

(1) Der Anspruch des Berechtigten auf den Erlös oder die Zahlung des Verkehrswerts nach § 25 richtet sich gegen den Verfügungsberechtigten. Vor Feststellung der Berechtigung im Verfahren nach Abschnitt VI des Vermögensgesetzes ist der Verfügungsberechtigte zur Zahlung des Erlöses oder Verkehrswerts nicht verpflichtet.

(2) Soweit sich der Anspruch auf Auskehrung des Erlöses richtet, kann er im Verfahren nach Abschnitt VI des Vermögensgesetzes geltend gemacht werden. In diesem Fall gibt das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen dem Verfügungsberechtigten in der Entscheidung die Zahlung des Erlöses an den Berechtigten auf. Im übrigen steht für die Geltendmachung des Anspruchs der Zivilrechtsweg offen.

(3) Einem Verfügungsberechtigten, der nicht eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, ist in der Investitionsbescheinigung die Leistung einer Sicherheit für den nach dem Verkehrswert vorläufig zu bestimmenden Betrag aufzugeben. Die Sicherheit kann auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsversprechen geleistet werden. Steht in den Fällen des Satzes 2 der Anmelder oder seine Berechtigung nicht fest, so ist die Garantie oder das Zahlungsversprechen nach Satz 2 durch schriftlichen Vertrag zwischen dem Verfügungsberechtigten und dem Kreditinstitut oder der Treuhandanstalt zugunsten des Berechtigten zu leisten (§ 328 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Der Vertrag kann vor unanfechtbarer Ablehnung des Antrags des Anmelders im Verfahren nach dem Vermögensgesetz nur mit Zustimmung des Anmelders geändert oder aufgehoben werden. Er ist bei der zuständigen Stelle (§ 7) zu hinterlegen.

§ 27
Wahlrecht des Berechtigten

Soweit dem Berechtigten nach anderen Vorschriften eine Entschädigung zusteht, kann er diese wahlweise anstelle der in §§ 25 und 26 bezeichneten Rechte in Anspruch nehmen.

Abschnitt 6
Schlußbestimmungen

§ 28
Grundstücke und Gebäude nach Liste C

Dieses Gesetz gilt nicht für Grundstücke und Gebäude, deren Grundakten mit einem Vermerk über die Eintragung in die Liste zu Abschnitt C der Gemeinsamen Anweisung der Minister der Finanzen und des Innern der Deutschen Demokratischen Republik vom 11. Oktober 1961 über die Berichtigung der Grundbücher und Liegenschaftskataster für Grundstücke des ehem. Reichs-, Preußen-, Wehrmachts-, Landes-, Kreis- und Gemeindevermögens gekennzeichnet sind.

§ 29
Gerichtliche Zuständigkeit

(1) Für Streitigkeiten nach §§ 25 und 26 ist, soweit nicht durch Bescheid entschieden wird, der ordentliche Rechtsweg, im übrigen der Verwaltungsrechtsweg gegeben. Soweit der Verwaltungsrechtsweg gegeben ist, ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Bezirk die Stelle, die die Investitionsbescheinigung erlassen hat, ihren Hauptsitz hat.

(2) Die Berufung gegen ein Urteil und die Beschwerde gegen eine andere Entscheidung des Verwaltungsgerichts sind ausgeschlossen. Das gilt nicht für die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision nach § 135 in Verbindung mit § 133 der Verwaltungsgerichtsordnung und die Beschwerde gegen Beschlüs-

se über den Rechtsweg nach § 17a Abs. 2 und 3 des Gerichtsverfassungsgesetzes. Auf die Beschwerde gegen die Beschlüsse über den Rechtsweg findet § 17a Abs. 4 Satz 4 bis 6 des Gerichtsverfassungsgesetzes entsprechende Anwendung.

§ 30
Übergangsvorschriften

(1) Verfahren, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen, aber noch nicht beendet worden sind, sind von der nach den bisherigen Vorschriften zuständigen Stelle nach den bisher geltenden Vorschriften zu Ende zu führen. Verfahren nach dem Investitionsgesetz können nach Maßgabe dieses Gesetzes zu Ende geführt werden. §§ 16, 18 und 19 sind vorbehaltlich des Artikels 13 Satz 2 des Gesetzes zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen vom 22. März 1991 (BGBl. I S. 766) auch auf Investitionsbescheinigungen nach dem Investitionsgesetz und Entscheidungen nach § 3a des Vermögensgesetzes in der vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Fassung anzuwenden, auch wenn sie schon erteilt waren.

(2) § 5 Abs. 2 ist auf Empfänger der Abtretung eines Rückübertragungsanspruchs nicht anzuwenden, die vor dem 2. April 1992 erklärt und innerhalb von drei Monaten von diesem Zeitpunkt an dem Amt oder Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, angezeigt worden ist.

(3) § 9 Abs. 3 und § 14 Abs. 2 sind nur bis zu dem Zeitpunkt anzuwenden, zu dem die Möglichkeit der sicheren Feststellung des Berechtigten zu erwarten ist. Der Bundesminister der Justiz wird ermächtigt, nach Anhörung des jeweils betroffenen Landes durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates festzustellen, in welchem der Länder Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen dieser Zeitpunkt eingetreten ist. Erforderliche weitere Einzelheiten des Verfahrens nach §§ 8 bis 11, der Bekanntgabe

nach § 14 sowie der Bestimmung des Erlöses und des Verkehrswerts gemäß § 25, der Auskehrung des Gegenwerts nach § 26 können durch Rechtsverordnung des Bundesministers der Justiz im Einvernehmen mit den Bundesministern der Finanzen und für Wirtschaft und mit Zustimmung des Bundesrates bestimmt werden. Dabei können Einzelheiten im Rahmen der Grundsätze der genannten Vorschriften auch abweichend geregelt werden.

Artikel 6
Änderung des Gesetzes zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen

Dem Artikel 13 des Gesetzes zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen vom 22. März 1991 (BGBl. I S. 766) werden folgende Sätze angefügt:

"Verfahren nach dem Investitionsgesetz, die vor dem 29. März 1991 begonnen worden sind, können auch dann nach den seit diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften dieses Gesetzes zu Ende geführt werden, wenn zwischenzeitlich ein Vorgehen nach § 3a des Vermögensgesetzes möglich geworden ist. Eine Investitionsbescheinigung kann nicht mit der Begründung angefochten werden, es sei ein Vorgehen nach § 3a des Vermögensgesetzes möglich gewesen."

Artikel 7
Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der im

Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 1991 (BGBl. I S. 1930), wird wie folgt geändert:

1. Artikel 231 wird wie folgt geändert:

   a) Dem § 5 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

      "Artikel 233 § 4 Abs. 4 bleibt unberührt."

   b) Nach § 6 wird folgender § 7 eingefügt:

"§ 7
Beurkundungen und Beglaubigungen

(1) Eine vor dem Wirksamwerden des Beitritts erfolgte notarielle Beurkundung oder Beglaubigung ist nicht deshalb unwirksam, weil die erforderliche Beurkundung oder Beglaubigung von einem Notar vorgenommen wurde, der nicht in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet berufen oder bestellt war, sofern dieser im Geltungsbereich des Grundgesetzes bestellt war.

(2) Absatz 1 gilt nicht, soweit eine rechtskräftige Entscheidung entgegensteht.

(3) Ein Vertrag, durch den sich der Beteiligte eines nach Absatz 1 wirksamen Rechtsgeschäfts vor Inkrafttreten des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes gegenüber einem anderen Beteiligten zu weitergehenden Leistungen verpflichtet oder auf Rechte verzichtet hat, weil dieser die Nichtigkeit dieses Rechtsgeschäfts geltend gemacht hat, ist insoweit unwirksam, als die durch den Vertrag begründeten Rechte und Pflichten der Beteiligten von den Vereinbarungen in dem nach Ab-

satz 1 wirksamen Rechtsgeschäft abweichen."

2. Artikel 233 wird wie folgt geändert:

a) Vor § 1 wird folgende Überschrift eingefügt:

"Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften"

b) Nach § 2 werden folgende §§ 2a und 2b eingefügt:

"§ 2a
Moratorium

(1) Als zum Besitz eines in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet belegenen Grundstücks berechtigt gelten unbeschadet bestehender Nutzungsrechte und günstigerer Vereinbarungen und Regelungen:

a) wer das Grundstück bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 aufgrund einer bestandskräftigen Baugenehmigung oder sonst entsprechend den Rechtsvorschriften mit Billigung staatlicher oder gesellschaftlicher Organe mit Gebäuden oder Anlagen bebaut oder zu bebauen begonnen hat und bei Inkrafttreten dieser Vorschrift selbst nutzt,

b) Genossenschaften und ehemals volkseigene Betriebe der Wohnungswirtschaft, denen vor dem 3. Oktober 1990 aufgrund einer bestandskräftigen Baugenehmigung oder sonst entsprechend den Rechtsvorschriften mit Billigung staatlicher oder gesellschaftlicher Organe errichtete Gebäude und dazugehörige Grundstücksflächen und -teilflächen zur Nutzung sowie selbständigen Bewirtschaftung und Verwaltung übertragen worden waren und von diesen oder ihren Rechtsnachfolgern genutzt werden,

c) wer über ein bei Abschluß des Vertrages bereits mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück, das bis dahin unter staatlicher oder treuhänderischer Verwaltung gestanden hat, einen Überlassungsvertrag geschlossen hat, sowie dessen Ehegatte und andere Familienangehörige, die mit diesem einen gemeinsamen Hausstand führen,

d) wer ein auf einem Grundstück errichtetes Gebäude gekauft oder den Kauf beantragt hat.

Das Recht nach Satz 1 besteht bis zur Bereinigung der genannten Rechtsverhältnisse durch besonderes Gesetz längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 1994; die Frist kann durch Rechtsverordnung des Bundesministers der Justiz verlängert werden. Umfang und Inhalt des Rechts bestimmen sich im übrigen nach der bisherigen Ausübung. In den Fällen der in der Anlage II Kapitel II Sachgebiet A Abschnitt III des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1150) aufgeführten Maßgaben steht das Recht nach Satz 1 allein der Treuhandanstalt zu.

(2) Das Recht zum Besitz nach Absatz 1 wird durch eine Übertragung oder Übergang des Eigentums oder eine sonstige Verfügung über das Grundstück nicht berührt. Das Recht kann übertragen werden; die Übertragung ist gegenüber dem Grundstückseigentümer nur wirksam, wenn sie diesem vom Veräußerer angezeigt wird.

(3) Ersatz für während des in Absatz 1 genannten Zeitraums gezogene Nutzungen oder vorgenommene Verwendungen kann vorbehaltlich anderweitiger vertraglicher Regelungen nicht verlangt werden. Der Eigentümer eines Grundstücks ist während der Dauer des Rechts zum Besitz nach Absatz 1 verpflichtet, das Grundstück nicht mit Rechten zu belasten, es sei denn, er ist zu deren Bestellung

gesetzlich oder aufgrund der Entscheidung einer Behörde verpflichtet.

(4) Bis zu dem in Absatz 1 Satz 2 genannten Zeitpunkt findet auf Überlassungsverträge unbeschadet des Artikels 232 § 1 der § 78 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik keine Anwendung.

(5) Das Vermögensgesetz, die in der Anlage II Kapitel II Sachgebiet A Abschnitt III des Einigungsvertrages aufgeführten Maßgaben sowie Verfahren nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes bleiben unberührt. Ein Verfahren nach Abschnitt II des Vermögensgesetzes ist auszusetzen, wenn außer dem Recht zum Besitz nach Absatz 1 dingliche oder schuldrechtliche Rechte, die zum Besitz berechtigen, nicht bestehen oder dieses zweifelhaft ist.

(6) Bestehende Rechte des gemäß Absatz 1 Berechtigten werden nicht berührt. In Ansehung der Nutzung des Grundstücks getroffene Vereinbarungen bleiben außer in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Buchstabe c unberührt. Sie sind in allen Fällen auch weiterhin möglich. Das Recht nach Absatz 1 kann ohne Einhaltung einer Frist durch einseitige Erklärung des Grundeigentümers beendet werden, wenn

a) der Nutzer

   aa) im Sinne der §§ 20a und 20b des Parteiengesetzes der Deutschen Demokratischen Republik eine Massenorganisation, eine Partei, ihr verbundene Organsation, juristische Person ist oder

   bb) dem Bereich der Kommerziellen Koordinierung zuzuordnen oder

b) die Rechtsverhältnisse des Nutzers an dem fraglichen Grund und Boden Gegenstand eines gerichtlichen Strafverfahrens sind oder

c) es sich um ein ehemals volkseigenes Grundstück handelt und seine Nutzung am 2. Oktober 1990 auf einer Rechtsträgerschaft beruhte, es sei denn, der Nutzer ist eine landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft, ein ehemals volkseigener Betrieb der Wohnungswirtschaft, eine Arbeiter-Wohnungsbaugenossenschaft oder eine gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft oder deren jeweiliger Rechtsnachfolger.

In den Fällen des Satzes 4 Buchstaben a und c ist § 1000 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht anzuwenden.

(7) Die vorstehenden Regelungen gelten nicht für Nutzungen zur Erholung, Freizeitgestaltung oder zu ähnlichen persönlichen Bedürfnissen. Ein Miet- oder Pachtvertrag ist nicht als Überlassungsvertrag anzusehen.

(8) Die Rechtsverhältnisse zwischen dem Grundstückseigentümer sowie sonstigen dinglich Berechtigten und dem zum Besitz Berechtigten bleiben einer Regelung durch Gesetz vorbehalten.

§ 2b

Gebäudeeigentum ohne dingliches Nutzungsrecht

(1) In den Fällen des § 2a Abs. 1 Satz 1 Buchstaben a und b sind Gebäude und Anlagen landwirtschaftlicher Produktionsgenossenschaften sowie Gebäude und Anlagen von Arbeiter-Wohnungsbaugenossenschaften und von gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften auf ehemals volkseigenen Grundstücken, auch soweit dies nicht gesetzlich bestimmt ist, unabhängig vom Eigentum am Grundstück Eigentum des Nutzers. Ein beschränkt dingliches Recht am

Grundstück besteht nur, wenn dies besonders begründet worden ist. Dies gilt auch für Rechtsnachfolger der in Satz 1 bezeichneten Genossenschaften.

(2) Für Gebäudeeigentum, das nach Absatz 1 entsteht oder nach § 27 des Gesetzes über die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vom 2. Juli 1982 (GBl. I Nr. 25 S. 443), das zuletzt durch das Gesetz über die Änderung oder Aufhebung von Gesetzen der Deutschen Demokratischen Republik vom 28. Juni 1990 (GBl. I Nr. 38 S. 483) geändert worden ist, entstanden ist, ist auf Antrag des Nutzers ein Gebäudegrundbuchblatt anzulegen. Für die Anlegung und Führung des Gebäudegrundbuchblatts sind die vor dem Wirksamwerden des Beitritts geltenden sowie später erlassene Vorschriften entsprechend anzuwenden.

(3) Ist nicht festzustellen, ob Gebäudeeigentum entstanden ist oder wem es zusteht, so wird dies durch den Präsidenten der Oberfinanzdirektion, in dessen Bezirk das Gebäude liegt, festgestellt. Das Vermögenszuordnungsgesetz ist anzuwenden.

(4) Erwirbt der Nutzer das Eigentum an dem betroffenen Grundstück oder ein Erbbaurecht daran, so erlischt das Gebäudeeigentum. Das Gebäude wird Bestandteil des Grundstücks oder des Erbbaurechts. Rechte, mit denen das Gebäudeeigentum belastet ist, werden Rechte gleichen Inhalts und Ranges an dem Grundstück oder Erbbaurecht. Dies gilt nicht, wenn Gebäudeeigentum aufgrund eines Nutzungsrechts gemäß § 288 Abs. 4, § 292 Abs. 3 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik oder entsprechenden Vorschriften entstanden ist.

(5) § 4 Abs. 1 gilt entsprechend."

c) § 4 wird wie folgt geändert:

aa) Dem Absatz 2 werden folgende Absätze 3 und 4 angefügt:

"(3) Besteht am Gebäude selbständiges Eigentum nach § 288 Abs. 4, § 292 Abs. 3 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik, so bleibt ein nach jenem Recht begründetes Nutzungsrecht am Grundstück bei dessen Versteigerung auch dann bestehen, wenn es bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt ist.

(4) Auf die Aufhebung eines Nutzungsrechts nach § 287 oder § 291 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik finden die §§ 875 und 876 des Bürgerlichen Gesetzbuchs Anwendung. Ist das Nutzungsrecht nicht im Grundbuch eingetragen, so reicht die notariell beurkundete Erklärung des Berechtigten, daß er das Recht aufgebe, aus, wenn die Erklärung bei dem Grundbuchamt eingereicht wird. Mit der Aufhebung des Nutzungsrechts erlischt das Gebäudeeigentum nach § 288 Abs. 4 oder § 292 Abs. 3 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik; das Gebäude wird Bestandteil des Grundstücks."

bb) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 5; die Verweisung "1 und 2" wird durch die Verweisung " 1 bis 4" ersetzt.

d) § 5 wird wie folgt geändert:

aa) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

(a) In Satz 1 wird das Wort "gesetzlichen" durch das Wort "landesgesetzlichen" ersetzt.

(b) Nach Satz 2 wird wird folgender Satz angefügt:

"In der Zwangsversteigerung des Grundstücks ist auf die in Absatz 1 bezeichneten Rechte § 9 des Einführungsgesetzes zu dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-13, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 7 Abs. 24 des Gesetzes vom 17. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2847) entsprechend anzuwenden."

bb) Dem Absatz 3 werden folgende Sätze angefügt:

"Bei Eintragung eines solchen Rechts ist der Zeitpunkt der Entstehung des Rechts zu vermerken, wenn der Antragsteller diesen in der nach der Grundbuchordnung für die Eintragung vorgesehenen Form nachweist. Kann der Entstehungszeitpunkt nicht nachgewiesen werden, so ist der Vorrang vor anderen Rechten zu vermerken, wenn dieser von den Betroffenen bewilligt wird."

cc) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 angefügt:

"(4) Durch Landesgesetz kann bestimmt werden, daß ein Mitbenutzungsrecht der in Absatz 1 bezeichneten Art mit dem Inhalt in das Grundbuch einzutragen ist, der dem seit dem 3. Oktober 1990 geltenden Recht entspricht oder am ehesten entspricht. Ist die Verpflichtung zur Eintragung durch rechtskräftige Entscheidung festgestellt, so kann das Recht auch in den Fällen des Satzes 1 mit seinem festgestellten

Inhalt eingetragen werden."

e) Nach § 8 werden folgende §§ 9 und 10 eingefügt:

"§ 9
Rangbestimmung

(1) Das Rangverhältnis der in § 3 Abs. 1 bezeichneten Rechte an Grundstücken bestimmt sich nach dem Zeitpunkt der Eintragung in das Grundbuch, soweit sich nicht im folgenden etwas anderes ergibt.

(2) Bei Rechten an Grundstücken, die nicht der Eintragung in das Grundbuch bedürfen und nicht eingetragen sind, bestimmt sich der Rang nach dem Zeitpunkt der Entstehung des Rechts, im Falle des § 5 Abs. 3 Satz 2 und 3 nach dem eingetragenen Vermerk.

(3) Der Vorrang von Aufbauhypotheken gemäß § 456 Abs. 3 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik in Verbindung mit § 3 des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik vom 28. Juni 1990 (GBl. I Nr. 39 S. 524) gilt für Zinsänderungen nur in dem durch § 1119 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestimmten Umfang. Die Stundungswirkung der Aufbauhypotheken gemäß § 458 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik in Verbindung mit § 3 des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik vom 28. Juni 1990 (GBl. I Nr. 39 S. 524) entfällt.

§ 10
Vertretungsbefugnis für Personenzusammenschlüsse alten Rechts

(1) Steht ein dingliches Recht an einem Grundstück einem Personenzusammenschluß zu, dessen Mitglieder nicht namentlich im Grundbuch aufgeführt sind, ist die Gemeinde, in der das Grundstück liegt, vorbehaltlich einer anderweitigen landesgesetzlichen Regelung gesetzliche Vertreterin des Personenzusammenschlusses und dessen Mitglieder in Ansehung des Gemeinschaftsgegenstandes. Erstreckt sich das Grundstück auf verschiedene Gemeindebezirke, ermächtigt die Flurneuordnungsbehörde (§ 53 Abs. 4 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes) eine der Gemeinden zur Vertretung des Personenzusammenschlusses.

(2) Im Rahmen der gesetzlichen Vertretung des Personenzusammenschlusses ist die Gemeinde zur Verfügung über das Grundstück befugt. Verfügungsbeschränkungen, die sich aus den Bestimmungen ergeben, denen der Personenzusammenschluß unterliegt, stehen einer Verfügung durch die Gemeinde nicht entgegen. Die Gemeinde übt die Vertretung des Personenzusammenschlusses so aus, wie es dem mutmaßlichen Willen der Mitglieder unter Berücksichtigung der Interessen der Allgemeinheit entspricht. Hinsichtlich eines Veräußerungserlöses gelten die §§ 666, 667 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

(3) Die Rechte der Organe des Personenzusammenschlusses bleiben unberührt.

(4) Die Vertretungsbefugnis der Gemeinde endet, wenn sie durch Bescheid der Flurneuordnungsbehörde aufgehoben wird und eine Ausfertigung hiervon zu den Grundakten des betroffenen Grundstücks gelangt. Die Aufhebung der Vertretungsbefugnis kann von jedem Mitglied des Personenzusammenschlusses beantragt werden. Die Flurneuord-

nungsbehörde hat dem Antrag zu entsprechen, wenn die anderweitige Vertretung des Personenzusammenschlusses sichergestellt ist.

(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend, wenn im Grundbuch das Grundstück ohne Angabe eines Eigentümers als öffentliches bezeichnet wird."

f) Nach § 10 wird folgender Abschnitt 2 eingefügt:

"Zweiter Abschnitt. Abwicklung der Bodenreform

§ 11
Grundsatz

(1) Eigentümer eines Grundstücks, das im Grundbuch als Grundstück aus der Bodenreform gekennzeichnet ist oder war, ist der aus einem bestätigten Übergabe-Übernahme-Protokoll oder einer Entscheidung über einen Besitzwechsel nach der (Ersten) Verordnung über die Durchführung des Besitzwechsels bei Bodenreformgrundstücken vom 7. August 1975 (GBl. I Nr. 35 S. 629) in der Fassung der Zweiten Verordnung über die Durchführung des Besitzwechsels bei Bodenreformgrundstücken vom 7. Januar 1988 (GBl. I Nr. 3 S. 25) Begünstigte, wenn vor dem Ablauf des 2. Oktober 1990 zu den Grundakten ein Ersuchen oder ein Antrag auf Vornahme der Eintragung eingegangen ist. Grundstücke aus der Bodenreform, die in Volkseigentum überführt worden sind, sind nach der Dritten Durchführungsverordnung zum Treuhandgesetz vom 29. August 1990 (GBl. I Nr. 57 S. 1333) zu behandeln, wenn vor dem Ablauf des 2. Oktober 1990 ein Ersuchen oder ein Antrag auf Eintragung als Eigentum des Volkes zu den Grundakten gelangt ist.

(2) Das Eigentum an einem anderen als den in Absatz 1 bezeichneten Grundstücken, das im Grundbuch als Grundstück aus der Bodenreform gekennzeichnet ist oder war, wird mit

dem Inkrafttreten dieser Vorschriften übertragen,

1. wenn bei Ablauf des 15. März 1990 eine noch lebende natürliche Person als Eigentümer eingetragen war, dieser Person,

2. wenn bei Ablauf des 15. März 1990 eine verstorbene natürliche Person als Eigentümer eingetragen war oder die in Nummer 1 genannte Person nach dem 15. März 1990 verstorben ist, derjenigen Person, die sein Erbe ist, oder einer Gemeinschaft, die aus den Erben des zuletzt im Grundbuch eingetragenen Eigentümers gebildet wird.

Auf die Gemeinschaft sind die Vorschriften des Fünfzehnten Titels des Zweiten Buchs des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzuwenden.

(3) Der nach § 12 Berechtigte kann von demjenigen, dem das Eigentum an einem Grundstück aus der Bodenreform nach Absatz 2 übertragen worden ist, Zug um Zug gegen Übernahme der Verbindlichkeiten nach § 15 Abs. 1 Satz 2 die unentgeltliche Auflassung des Grundstücks verlangen. Die Übertragung ist gebührenfrei. Jeder Beteiligte trägt seine Auslagen selbst; die Kosten einer Beurkundung von Rechtsgeschäften, zu denen der Eigentümer nach Satz 1 verpflichtet ist, trägt der Berechtigte.

(4) Auf den Anspruch nach Absatz 3 sind die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über Schuldverhältnisse anzuwenden. Der Eigentümer nach Absatz 2 gilt bis zum Zeitpunkt der Übereignung aufgrund eines Anspruchs nach Absatz 3 dem Berechtigten gegenüber als mit der Verwaltung des Grundstücks beauftragt.

(5) Ist die in Absatz 1 Satz 1 oder in Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 bezeichnete Person in dem maßgeblichen Zeitpunkt verheiratet und unterlag die Ehe vor dem Wirksamwerden des

Beitritts dem gesetzlichen Güterstand der Eigentums- und Vermögensgemeinschaft des Familiengesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik, so sind diese Person und ihr Ehegatte zu gleichen Bruchteilen Eigentümer. Maßgeblich ist in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 der Zeitpunkt der Bestätigung des Übernahme-Protokolls oder der Entscheidung und in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 1 der Ablauf des 15. März 1990.

§ 12

Berechtigter

(1) Berechtigter ist in den Fällen des § 11 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 in nachfolgender Reihenfolge:

1. diejenige Person, der das Grundstück oder der Grundstücksteil nach den Vorschriften über die Bodenreform oder den Besitzwechsel bei Grundstücken aus der Bodenreform förmlich zugewiesen oder übergeben worden ist, auch wenn der Besitzwechsel nicht im Grundbuch eingetragen worden ist,

2. diejenige Person, die das Grundstück oder den Grundstücksteil auf Veranlassung einer staatlichen Stelle oder mit deren ausdrücklicher Billigung wie ein Eigentümer in Besitz genommen, den Besitzwechsel beantragt hat und zuteilungsfähig ist, sofern es sich um Häuser und die dazu gehörenden Gärten handelt.

(2) Berechtigter ist in den Fällen des § 11 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 in nachfolgender Reihenfolge:

1. bei Häusern und den dazu gehörenden Gärten

   a) diejenige Person, der das Grundstück oder der Grundstücksteil, auf dem sie sich befinden, nach den Vorschriften über die Bodenreform oder den Besitz-

wechsel bei Grundstücken aus der Bodenreform förmlich zugewiesen oder übergeben worden ist, auch wenn der Besitzwechsel nicht im Grundbuch eingetragen worden ist,

b) diejenige Person, die das Grundstück oder den Grundstücksteil, auf dem sie sich befinden, auf Veranlassung einer staatlichen Stelle oder mit deren ausdrücklicher Billigung wie ein Eigentümer in Besitz genommen, den Besitzwechsel beantragt hat und zuteilungsfähig ist,

c) der Erbe des zuletzt im Grundbuch aufgrund einer Entscheidung nach den Vorschriften über die Bodenreform oder über die Durchführung des Besitzwechsels eingetragenen Eigentümers, der das Haus am Ende des 15. März 1990 bewohnte,

2. bei für die Land- oder Forstwirtschaft genutzten Grundstücken (Schlägen)

a) diejenige Person, der das Grundstück oder der Grundstücksteil nach den Vorschriften über die Bodenreform oder den Besitzwechsel bei Grundstücken aus der Bodenreform förmlich zugewiesen oder übergeben worden ist, auch wenn der Besitzwechsel nicht im Grundbuch eingetragen worden ist,

b) der Erbe des zuletzt im Grundbuch aufgrund einer Entscheidung nach den Vorschriften über die Bodenreform oder über die Durchführung des Besitzwechsels eingetragenen Eigentümers, der zuteilungsfähig ist,

c) die Treuhandanstalt.

(3) Zuteilungsfähig im Sinne von Absatz 1 und 2 ist, wer bei Ablauf des 15. März 1990 in dem in Artikel 3 des

Einigungsvertrages genannten Gebiet in der Land-, Forst- oder Nahrungsgüterwirtschaft tätig war.

(4) Erfüllen mehrere Personen die in Absatz 1 und 2 genannten Voraussetzungen, so sind sie zu gleichen Teilen berechtigt. Ist der nach Absatz 1 Nr. 1 oder Absatz 2 Nr. 1 Buchstaben a und b oder Nr. 2 Buchstabe a Berechtigte verheiratet und unterlag die Ehe vor dem Wirksamwerden des Beitritts dem gesetzlichen Güterstand der Eigentums- und Vermögensgemeinschaft des Familiengesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik, so ist der Ehegatte zu einem gleichen Anteil berechtigt.

§ 13

Verfügungen des Eigentümers

(1) Beantragt der Eigentümer nach § 11 Abs. 2 vor dem 31. Dezember 1996 die Vornahme einer Eintragung, so übersendet das Grundbuchamt der Ortsgemeinde und der Treuhandanstalt jeweils eine Abschrift der Verfügung. Teilt eine dieser Stellen innerhalb von zwei Wochen ab Zugang der Mitteilung des Grundbuchamts mit, daß der Verfügung widersprochen werde, so erfolgt die Eintragung unter gleichzeitiger Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Berechtigten.

(2) Die Ortsgemeinde darf der Eintragung nur widersprechen, wenn einer der in § 12 Abs. 1 oder Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe a oder b oder Nr. 2 Buchstabe a genannten Berechtigten vorhanden ist, sofern dieser nicht mit der Verfügung einverstanden ist. Der Widerspruch ist nur zu berücksichtigen, wenn er den Berechtigten bezeichnet. Die Treuhandanstalt darf nur in den Fällen des § 12 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe c widersprechen.

(3) Die eingetragene Vormerkung der Ortsgemeinde oder der Treuhandanstalt wird von Amts wegen gelöscht, wenn diese

ihren Widerspruch zurücknimmt oder der Widerspruch durch das zuständige Verwaltungsgericht aufgehoben wird. Das gleiche gilt, wenn sich der in dem Widerspruch der Ortsgemeinde bezeichnete Berechtigte einverstanden erklärt. Das Einverständnis ist in der in § 29 der Grundbuchordnung vorgeschriebenen Form nachzuweisen.

(4) Die Ortsgemeinde unterrichtet den in ihrem Widerspruch bezeichneten Berechtigten von dem Widerspruch. Diesem bleibt die selbständige Sicherung seiner Ansprüche unbenommen.

§ 14
Verjährung

Der Anspruch nach § 11 Abs. 3 Satz 1 verjährt innerhalb von sechs Monaten ab dem Zeitpunkt der Eintragung der Vormerkung, spätestens am 2. Oktober 2000.

§ 15
Verbindlichkeiten

(1) Auf den Eigentümer nach § 11 Abs. 2 gehen mit Inkrafttreten dieser Vorschriften Verbindlichkeiten über, soweit sie für Maßnahmen an dem Grundstück begründet worden sind. Sind solche Verbindlichkeiten von einem anderen als dem Eigentümer getilgt worden, so ist der Eigentümer diesem zum Ersatz verpflichtet, soweit die Mittel aus der Verbindlichkeit für das Grundstück verwendet worden sind. Der Berechtigte hat die in Satz 1 bezeichneten Verbindlichkeiten und Verpflichtungen zu übernehmen.

(2) Der Eigentümer nach § 11 Abs. 2 ist zur Aufgabe des Eigentums nach Maßgabe des § 928 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs berechtigt. Er kann die Erfüllung auf ihn gemäß Absatz 1 übergegangener Verbindlichkeiten von dem

Wirksamwerden des Verzichts an bis zu ihrem Übergang nach Absatz 3 verweigern. Die Erklärung des Eigentümers bedarf der Zustimmung der Ortsgemeinde, die sie nur zu erteilen hat, wenn ihr ein nach § 12 Berechtigter nicht bekannt ist.

(3) Das Recht zur Aneignung steht im Fall des Absatzes 2 in dieser Reihenfolge dem nach § 12 Berechtigten, der Treuhandanstalt und dem Gläubiger von Verbindlichkeiten nach Absatz 1 zu. Die Verbindlichkeiten gehen auf den nach § 12 Berechtigten oder den Fiskus über, wenn sie von ihren Aneignungsrechten Gebrauch machen. Der Gläubiger kann den nach § 12 Berechtigten und den Fiskus zum Verzicht auf ihr Aneignungsrecht auffordern. Der Verzicht gilt als erklärt, wenn innerhalb von drei Monaten ab Zugang eine Äußerung nicht erfolgt. Ist er wirksam, entfallen Ansprüche nach § 12. Ist der Verzicht erklärt oder gilt er als erklärt, so können andere Aneignungsberechtigte mit ihren Rechten im Wege des Aufgebotsverfahrens ausgeschlossen werden, wenn ein Jahr seit dem Verzicht verstrichen ist. Mit dem Erlaß des Ausschlußurteils wird der beantragende Aneignungsberechtigte Eigentümer. Mehrere Gläubiger können ihre Rechte nur gemeinsam ausüben.

§ 16
Verhältnis zu anderen Vorschriften, Übergangsvorschriften

(1) Die Vorschriften dieses Abschnitts lassen die Bestimmungen des Vermögensgesetzes sowie andere Vorschriften unberührt, nach denen die Aufhebung staatlicher Entscheidungen oder von Verzichtserklärungen oder die Rückübertragung von Vermögenswerten verlangt werden kann. Unberührt bleiben ferner die Vorschriften der Dritten Durchführungsverordnung zum Treuhandgesetz.

(2) Der durch Erbschein ausgewiesene Erbe des zuletzt eingetragenen Eigentümers eines Grundstücks aus der Bodenre-

form, das als solches im Grundbuch gekennzeichnet ist, gilt als zur Vornahme von Verfügungen befugt, zu deren Vornahme er sich vor dem Inkrafttreten dieses Abschnitts verpflichtet hat, wenn vor diesem Zeitpunkt die Eintragung der Verfügung erfolgt oder die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung dieses Anspruchs oder die Eintragung dieser Verfügung beantragt worden ist. Der in § 11 bestimmte Anspruch richtet sich in diesem Falle gegen den Erben; dessen Haftung beschränkt sich auf die in dem Vertrag zu seinen Gunsten vereinbarten Leistungen.

(3) Ist der Eigentümer eines Grundstücks nach § 11 oder sein Aufenthalt nicht festzustellen und besteht ein Bedürfnis, die Vertretung des Eigentümers sicherzustellen, so bestellt der Landkreis oder die kreisfreie Stadt, in dessen oder deren Gebiet sich das Grundstück befindet, einen gesetzlichen Vertreter. Im Falle einer Gemeinschaft wird ein Mitglied der Gemeinschaft zum gesetzlichen Vertreter bestellt. Er ist von den Beschränkungen des § 181 des Bürgerlichen Gesetzbuchs befreit. § 16 Abs. 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes findet Anwendung. Im übrigen gelten für die Bestellung und das Amt des Vertreters die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Pflegschaft entsprechend. Der Vertreter wird auf Antrag des Eigentümers abberufen."

Artikel 8
Änderung des Vermögenszuordnungsgesetzes

Das Vermögenszuordnungsgesetz vom 22. März 1991 (BGBl. I S. 766, 784) wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

   a) Absatz 4 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

      "Die Absätze 1 bis 3 finden entsprechende Anwendung in

den Fällen, in denen nach Artikel 21 Abs. 3 und Artikel 22 Abs. 1 Satz 7 des Einigungsvertrages an Bund, Länder, Kommunen oder andere Körperschaften Vermögenwerte zurückzuübertragen sind, sowie in den Fällen, in denen Vermögenswerte nach § 4 Abs. 2 des Kommunalvermögensgesetzes zu übertragen sind."

b) Absatz 6 wird wie folgt gefaßt:

"(6) Die zuständige Stelle entscheidet auf Antrag eines der möglichen Berechtigten, bei öffentlichem Interesse in den Fällen des Absatzes 1 auch von Amts wegen."

2. Nach § 1 wird folgender § 1a eingefügt:

"§ 1a
Begriff des Vermögens

(1) Vermögensgegenstände im Sinne dieses Gesetzes sind bebaute und unbebaute Grundstücke sowie rechtlich selbständige Gebäude und Baulichkeiten (Grundstücke und Gebäude), Nutzungsrechte und dingliche Rechte an Grundstücken und Gebäuden, bewegliche Sachen, gewerbliche Schutzrechte sowie Unternehmen. Dazu gehören ferner Verbindlichkeiten, Ansprüche sowie Rechte und Pflichten aus Schuldverhältnissen, soweit sie Gegenstand der Zuteilung nach den in § 1 bezeichneten Vorschriften sind.

(2) Wenn Bürger nach Maßgabe von § 310 Abs. 1 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik ihr Eigentum an einem Grundstück oder Gebäude aufgegeben haben und dieser Verzicht genehmigt worden ist, so bilden die betreffenden Grundstücke oder Gebäude Vermögen im Sinne dieses Gesetzes und der in § 1 Abs. 1 bezeichneten Vorschriften. § 310 Abs. 2 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik gilt für diese Grundstücke nicht. Vorschriften, nach denen ein Verzicht auf Eigentum rück-

gängig gemacht werden kann, bleiben auch dann unberührt, wenn das Grundstück nach Maßgabe dieses Gesetzes zugeordnet ist oder wird.

(3) Absatz 2 gilt sinngemäß, wenn nach anderen Vorschriften durch staatliche Entscheidung ohne Eintragung in das Grundbuch vor dem Wirksamwerden des Beitritts Volkseigentum entstanden ist, auch wenn das Grundbuch noch nicht berichtigt ist.

(4) Zur Wohnungswirtschaft genutztes volkseigenes Vermögen ist kommunales Finanzvermögen gemäß Artikel 22 Abs. 1 des Einigungsvertrages, wenn es sich nicht in der Rechtsträgerschaft der ehemals volkseigenen Betriebe der Wohnungswirtschaft befand, diesen aber zur Nutzung sowie zur selbständigen Bewirtschaftung und Verwaltung übertragen worden war."

3. Nach § 2 Abs. 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:

"(1a) Die Feststellung nach § 1 Abs. 1 soll mit der Entscheidung über Ansprüche nach § 1 Abs. 4 verbunden werden. Erfordern Teile der Entscheidung Nachforschungen, die die Bescheidung anderer Teile der Entscheidung nachhaltig verzögern, so können diese, soweit möglich, gesondert beschieden werden. Wird über einen Anspruch entschieden, so überträgt die zuständige Behörde dem Berechtigten das Eigentum vorbehaltlich privater Rechte Dritter. Der Eigentumsübergang wird mit der Unanfechtbarkeit des Bescheides wirksam. Das Eigentum kann auch nach einer selbständig getroffenen Feststellung nach § 1 Abs. 1 zurückübertragen werden, wenn nicht über das Eigentum an dem Gegenstand verfügt worden und der Erwerber gutgläubig ist."

4. In § 3 Abs. 2 Satz 2 werden die Wörter "der Grundstücksverkehrsverordnung in der Fassung des Artikels 3 des Gesetzes zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen vom 22.

März 1991 (BGBl. I. S. 766)" ersetzt durch die Wörter "der Grundstücksverkehrsordnung, dem Grundstücksverkehrsgesetz, dem Baugesetzbuch oder dem Bauordnungsrecht".

5. § 4 Abs. 3 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

"§ 1 Abs. 6, § 2 Abs. 1 und 2 bis 6, § 3 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 bis 4 gelten sinngemäß."

6. § 6 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 werden folgende Sätze angefügt:

"Verfügungen nach Satz 1 unterliegen nicht den Vorschriften in bezug auf Verfügungen über eigenes Vermögen der verfügungsbefugten Stelle. Im Rahmen der Verfügungsbefugnis dürfen Verpflichtungen vorbehaltlich der Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Vertretung nur im eigenen Namen eingegangen werden. Wird im Rahmen der Verfügungsbefugnis Besitz an einem Grundstück oder Gebäude vertraglich überlassen, so gilt § 571 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend."

b) In Absatz 3 Satz 1 wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

"der Bescheid oder die Urkunde ist unbeschadet einer noch vorzunehmenden Vermessung zu den Grundakten zu nehmen."

c) Absatz 4 wird wie folgt gefaßt:

"(4) Die auf Grund von Verfügungen nach Absatz 1 Satz 1 veräußerten Grundstücke oder Gebäude sowie das Entgelt sind dem Innenministerium des betreffenden Landes mitzuteilen und von diesem in einer Liste zu erfassen. Die nach Absatz 1 verfügende Stelle ist verpflichtet, den

Erlös, mindestens aber den Wert des Vermögensgegenstandes dem aus einem unanfechtbaren Bescheid über die Zuordnung nach §§ 1 und 2 hervorgehenden Berechtigten auszukehren. Der nach Satz 2 auszukehrende Betrag ist bis zum Erlaß dieses Bescheides auf ein Sonderkonto des Innenministeriums einzuzahlen, das ihn an den festgestellten Berechtigten unverzüglich auszahlt. Das Innenministerium kann die verfügende Körperschaft von der Pflicht nach Satz 3 befreien, wenn und soweit dieser das Grundstück oder Gebäude voraussichtlich zugeordnet werden wird. "

7. § 7 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 werden die Wörter "(§ 1 Abs. 2 des Investitionsgesetzes)" durch die Wörter "(§ 3 Abs. 1 des Investitionsvorranggesetzes)" ersetzt.

b) Absätze 2 und 3 werden wie folgt gefaßt:

"(2) § 1 Abs. 1 Nr. 2, §§ 2, 3 und 6 Abs. 4 finden entsprechende Anwendung. Dem Antrag ist eine Beschreibung der wesentlichen Merkmale des Vorhabens beizufügen. Die Beschreibung muß mindestens den Vorhabenträger mit Namen und Anschrift, den betroffenen Vermögenswert, die voraussichtlichen Kosten der zugesagten Maßnahme, ihre Art und die vorgesehene Dauer ihrer Ausführung sowie in den Fällen des § 3 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Investitionsvorranggesetzes angeben, wie viele Arbeitsplätze durch die Maßnahmen gesichert oder geschaffen und wieviel Wohnraum geschaffen oder wiederhergestellt werden soll. Die Befugnisse aus § 6 bleiben unberührt.

(3) Handelt es sich um ein Grundstück oder Gebäude, das Gegenstand von Rückübertragungsansprüchen ist oder sein kann, so gelten auch die übrigen Vorschriften des Investitionsvorranggesetzes und die auf seiner

Grundlage erlassenen Vorschriften sinngemäß. Der Bescheid gilt als Investitionsbescheinigung."

8. Nach § 7 wird folgender § 7a eingefügt:

"§ 7a
Kommunale Vorhaben

Der Präsident der Treuhandanstalt wird ermächtigt, Kommunen auf deren Antrag durch Bescheid Einrichtungen, die zur Erfüllung der kommunalen Selbstverwaltungsaufgaben benötigt werden, zu übertragen, wenn sie im Eigentum von Unternehmen stehen, deren sämtliche Anteile sich unmittelbar oder mittelbar in der Hand der Treuhandanstalt befinden. Im Falle der Übertragung nach Satz 1 sind die Eröffnungsbilanz des Treuhandunternehmens und die Gesamtbilanz der Treuhandanstalt in entsprechender Anwendung des § 36 des D-Markbilanzgesetzes zu berichtigen. Satz 1 gilt nicht für Einrichtungen, Grundstücke und Gebäude, die der gewerblichen Nutzung zugeführt oder in eine Unternehmenseinheit einbezogen wurden und nicht ohne erhebliche Beeinträchtigung des Unternehmens übertragen werden können (betriebsnotwendige Einrichtungen, Grundstücke oder Gebäude). Mit der Übertragung tritt die Kommune in alle in bezug auf die Einrichtung, das Grundstück oder das Gebäude jeweils bestehenden Rechtsverhältnisse ein."

9. § 8 wird wie folgt geändert:

a) Der bisherige Wortlaut wird Absatz 1.

b) Dem Absatz 1 wird folgender Absatz 2 angefügt:

"(2) Örtlich zuständig ist bei Entscheidungen des Präsidenten der Treuhandanstalt das Verwaltungsgericht an dessen Sitz, auch wenn eine von ihm ermächtigte Person entschieden hat."

10. Dem § 9 wird folgender Absatz 3 angefügt:

"(3) Anträge nach § 1 Abs. 4 und § 7a können nur bis zum Ablauf des 30. Juni 1994 gestellt werden."

Artikel 9
Änderung des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes

Dem § 70 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418), das zuletzt durch Gesetz vom 20. Dezember 1991 (BGBl. I S. 2312) geändert worden ist, wird folgender Absatz 4 angefügt:

"(4) Die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften und andere sozialistische Genossenschaften sowie ihre Rechtsnachfolger sind verpflichtet, in ihrem Besitz befindliche Urkunden über die Zuweisung des Nutzungsrechts an genossenschaftlich genutztem Boden an Bürger zum Bau von Eigenheimen oder von anderen persönlichen Bedürfnissen dienenden Gebäuden gemäß § 291 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik an das Grundbuchamt abzugeben, in dessen Bezirk das betroffene Grundstück liegt. Das Grundbuchamt nimmt die Urkunde zu den Grundakten des Gebäudegrundbuchs oder, wenn ein solches nicht angelegt ist, zu denen des Grundstücks."

Artikel 10
Änderung und Ergänzung sonstigen Bundesrechts

§ 1
Änderung des Gesetzes über
Maßnahmen auf dem Gebiete des Grundbuchwesens

Das Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete des Grundbuchwesens vom 20. Dezember 1963 (BGBl. I S. 986) wird wie folgt geändert:

In § 26 Abs. 1 Satz 1 werden nach den Wörtern "durch Kriegseinwirkung" die Wörter "oder im Zusammenhang mit besatzungsrechtlichen oder besatzungshoheitlichen Enteignungen von Banken oder Versicherungen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet" eingefügt.

§ 2
Änderung der Maßgaben
zur Grundbuchordnung im Einigungsvertrag

Die in der Anlage I Kapitel III Sachgebiet B Abschnitt III Buchstabe d des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 951, 952) aufgeführte Maßgabe zur Grundbuchordnung ist in folgender Fassung anzuwenden:

"d) Soweit nach den am Tag vor dem Wirksamwerden des Beitritts geltenden Vorschriften Gebäudegrundbuchblätter anzulegen und zu führen sind, sind diese Vorschriften weiter anzuwenden. Dies gilt auch für die Kenntlichmachung der Anlegung des Gebäudegrundbuchblatts im Grundbuch des Grundstücks. Den Antrag auf Anlegung des Gebäudegrundbuchblatts kann auch der Gebäudeeigentümer stellen."

Artikel 11
Verordnungsermächtigung

(1) Der Bundesminister der Justiz wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates Rechtsverordnungen zu erlassen,

1. über die grundbuchmäßige Behandlung von Anteilen an ungetrennten Hofräumen,

2. über Vorschriften zur Beseitigung grundbuchverfahrensrechtlicher Probleme, die durch die Einführung des Sachenrechts in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet entstanden sind.

(2) Diese Verordnungsermächtigung gilt bis zum 31. Dezember 1995.

Artikel 12
Neubekanntmachung

Der Bundesminister der Justiz kann den Wortlaut des Vermögensgesetzes, des Vermögenszuordnungsgesetzes, der Grundstücksverkehrsordnung und der Anmeldeverordnung in der vom Inkrafttreten dieses Gesetzes an geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekanntmachen.

Artikel 13
Überleitungsvorschrift

(1) Vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erklärte Abtretungen von Rückübertragungsansprüchen verlieren ihre Wirksamkeit, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten von dem Inkrafttre-

ten dieses Gesetzes an bei dem Amt oder Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen, in dessen Bezirk der betroffene Gegenstand liegt, angezeigt worden.sind.

(2) Mitteilungen nach § 32 Abs. 5 des Vermögensgesetzes in der Fassung des Artikels 1 Nr. 22 dieses Gesetzes dürfen nicht vor Ablauf von sechs Wochen von dem in Absatz 1 genannten Zeitpunkt an gemacht werden.

(3) Schon ergangene und künftige Entscheidungen über vermögensrechtliche Ansprüche nach dem Vermögensgesetz oder die gesetzliche Beendigung der staatlichen Verwaltung (§ 11a des Vermögensgesetzes) berühren künftige Regelungen über eine Vermögensabgabe in dem vorgesehenen Entschädigungsgesetz nicht.

(4) Artikel 1, 3, 4, 8 und 10 dieses Gesetzes sind auch auf Verfahren anzuwenden, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen, aber noch nicht durch eine Entscheidung der Behörde abgeschlossen worden sind.

(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 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

§ 18c Abs. 1 des Vermögensgesetzes einen Zahlungsanspruch gegen den Entschädigungsfonds hätte. § 16 Abs. 8 Satz 2 und § 18c Abs. 2 Satz 2 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. 1a Satz 8 des Vermögensgesetzes.

(6) Artikel 3 Nr. 2 ist auch auf Investitionsbescheinigungen nach dem Investitionsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. April 1991 (BGBl. I S. 994) und auf Entscheidungen nach § 3a des Vermögensgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1991 (BGBl. I S. 957) anzuwenden.

Artikel 14
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

A. Begründung allgemeiner Teil

I. Einleitung

Fragen des Eigentums bereiten beim marktwirtschaftlich orientierten Aufbau in den neuen Ländern nach wie vor erhebliche Schwierigkeiten. Angesichts der großen Bedeutung, die insbesondere einem funktionierenden Grundstücksmarkt für Investitionen und damit für den wirtschaftlichen Aufschwung zukommt, hat die Funktionsfähigkeit der hierauf bezogenen rechtlichen Rahmenbedingungen eine ganz überragende Bedeutung. Der Verbesserung dieser Rahmenbedingungen dient der vorliegende Gesetzentwurf.

Die genannten Schwierigkeiten und Probleme haben unterschiedliche Ursachen und spielen auf ihrer Natur nach verschiedenen Ebenen:

- Vermögenszuordnung
- Durchführung der Regelung der offenen Vermögensfragen
- Fehlende Einpassung bestehender sachenrechtlicher Verhältnisse in das System des Bürgerlichen Gesetzbuchs
- Grundbuchwesen

In allen vier Bereichen hat bereits der Einigungsvertrag Fundamente für mittel- oder langfristige Regelungen gelegt, die zum Teil in der Folgezeit fortgeschrieben wurden; in diesem Klärungsprozeß sind seit der Wiedervereinigung also schon erhebliche Fortschritte erzielt worden:

- Mit dem Gesetz zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen vom 22. März 1991 (Hemmnissebeseitigungsgesetz, BGBl. I S. 766) ist das Vermögenszuordnungsgesetz (VZOG) eingeführt worden, das die grundlegende Verfahrensregelung für Fragen der Vermögenszuordnung enthält und überhaupt erstmals die Möglichkeit eröffnet, das ehemalige Volkseigentum auf die einzelnen Gebietskörperschaften in einer im Grundbuch vollziehbaren Form zu verteilen. Dieses Gesetz ist durch zwei Spezialregelungen für einige wichtige Bereiche ergänzt worden. Es handelt sich dabei um das Zustimmungsgesetz zum SDAG-Wismut-Vertrag vom 12. Dezember 1991 (BGBl. II S. 1138) und das Gesetz zur Regelung von Vermögensfragen der Sozialversicherung im Beitrittsgebiet und zur Änderung von Gesetzen vom 20. Dezember 1991 (BGBl. I S. 2313). Diese Regelungen sind auf einen zügigen Verwaltungsvollzug ausgerichtet. Spezielle Vorfahrtregelungen sorgen dafür, daß Investitionen in diesem Bereich nicht mehr verzögert werden (§§ 6 und 7 VZOG). Hier hat sich Bedarf für Glättungen im Verfahren und für Anpassung der Vorschriften an in der Praxis aufgetretene neue Fallgestaltungen ergeben. Dies wird durch Ergänzungen des VZOG aufgegriffen.

- Im Bereich der offenen Vermögensfragen sind durch das Hemmnissebeseitigungsgesetz die Möglichkeiten der Privatisierung von Unternehmen verbessert und ein beträchtlicher Ausbau der bereits vorhandenen Vorfahrtregelungen für investive Maßnahmen vorgenommen worden. Zwischenzeitlich hat sich jedoch weiterer Änderungsbedarf ergeben. Vor allem haben die praktischen Erfahrungen gezeigt, daß die eigentlichen Rückübertragungsregelungen selbst noch optimiert werden können. Diesem Anliegen soll mit dem vorliegenden Entwurf Rechnung getragen werden.

- Mit dem Einigungsvertrag ist auch das Bürgerliche Gesetzbuch mit dem Immobiliarsachenrecht in die neuen Länder übergeleitet worden. Mit Rücksicht auf die unterschiedliche rechtliche Gestaltung der Sachenrechtsordnung in beiden Teilen Deutschlands waren dafür Maßgaben erforderlich, die erste Schritte der Angleichgung und Überleitung der Rechtsverhältnisse ermöglichen. Es besteht jedoch auf diesem Gebiet ein erheblicher weiterer Anpassungsbedarf, der insbesondere die unterschiedlichen, in großer Zahl anzutreffenden faktischen Lagen betrifft. Die eigentliche Bereinigung des Sachenrechts soll zwar in einem gesonderten Gesetzgebungsvorhaben erfolgen. Einige wesentliche Bereiche können und sollen allerdings in den vorliegenden Entwurf vorgezogen werden, um in der Praxis aufgetretene Schwierigkeiten, deren Lösung dringlich ist, zu beheben.

- Im Bereich des Grundbuchwesens steht mit der Grundbuchordnung und den sie begleitenden Gesetzen ein bewährtes, mit dem Einigungsvertrag übergeleitetes bundesgesetzliches Instrumentarium zur Verfügung, das die neuen Länder inzwischen durch den Erlaß von Grundbuchgesetzen und Geschäftsanweisungen ergänzt haben. Im vorliegenden Entwurf sollen einige Änderungen, vor allem eine Verordnungsermächtigung eingeführt werden, die es erlaubt, auf grundbuchtechnische Schwierigkeiten im Beitrittsgebiet schnell reagieren zu können.

Der Entwurf nimmt den Änderungsbedarf, der auf diesen Gebieten in der praktischen Rechtsanwendung seit der Einigung oder dem Inkrafttreten der späteren Gesetze erkennbar geworden ist, auf und baut bereits bestehende Regelungen aus. Dies ließ sich in weiten Bereichen nur im Wege der Änderung bestehender Gesetze erreichen, was den überwiegend technischen Charakter der vorgeschlagenen Vorschriften bedingt. Hier soll durch eine Ermächtigung zur Neubekanntmachung der wichtigsten der geänderten Gesetze die spätere praktische Anwendung erleichtert

werden. Die Nichtbekanntmachungen sollen so zeitnah wie möglich nach Inkrafttreten des Gesetzes im Bundesgesetzblatt verlautbart werden. Bei den Vorfahrtregelungen hätte diese Technik jedoch zu einem sehr unübersichtlichen Regelungswerk geführt. Deshalb wird hier ein anderer Weg beschritten: Hier sollen alle bestehenden Regelungen zu einer einheitlichen, in sich abgestimmten Gesamtregelung zusammengefaßt werden, um auch hier die praktische Anwendung zu erleichtern.

Die Schwerpunkte des Entwurfs liegen in

- einer deutlichen Verbesserung der Vorfahrtregelungen für Investitionen,
- der - insbesondere verfahrensmäßigen - Erleichterung der Anwendung des Vermögensgesetzes und
- ersten Schritten auf dem Gebiet einer Bereinigung des Sachenrechts.

II. Zur Verbesserung der Vorfahrtregelungen

Mit dem Hemmnissebeseitigungsgesetz ist das Investitionsgesetz aus dem Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (BGBl. II S. 889, 1157) beträchtlich erweitert, vor allem aber um eine gestraffte Vorfahrtregelung in Gestalt des neuen § 3a VermG ergänzt worden, die Vorschriften über den Investitionsvorrang wurden dabei allerdings in drei Vorschriftengruppen getrennt: § 3 Abs. 6 bis 8 und § 3a VermG sowie das Investitionsgesetz. Dies erschwerte den Überblick und den Zugang zu den Regelungen. Als nachteilig hat sich herausgestellt, daß die Vorschriften noch streng nach Unternehmens- und Immobilieninvestitionen unterscheiden. Das hat verfahrensmäßige Redundanzen zur Folge, die sich verzögerlich auswirken.

Diesem Mangel soll durch die Zusammenfassung und Straffung aller Vorfahrtregelungen in einem einheitlichen neuen Gesetz, dem Investitionsvorranggesetz (InVorG), sowie durch die Einführung von Möglichkeiten der Verfahrenskonzentration begegnet werden.

Dabei sollen auch eine Reihe von Unklarheiten und Auslegungsschwierigkeiten behoben werden, die sich bei der Anwendung und Umsetzung dieser Vorfahrtregelungen in der Praxis in technischer Hinsicht ergeben haben. Die Funktionsfähigkeit der Regelungen werden hierdurch beeinträchtigt und erfordern eine gesetzliche Klarstellung. Neben diesen eher technischen Änderungen ergab sich in einigen Punkten über das Technische hinausgehender Änderungsbedarf. Es handelt sich um folgende Bereiche:

1. Investitionszweck "Deckung eines erheblichen Wohnbedarfs der Bevölkerung"

   § 1 Abs. 2 Buchstabe b BInvG und § 3a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Buchstabe b VermG sehen übereinstimmend als einen der drei zulässigen besonderen Investitionszwecke die "Deckung eines erheblichen Wohnbedarfs der Bevölkerung" vor. Mit diesem Investitionszweck soll eine Förderung der Wohnraumschaffung erreicht werden. Das ist aber nur möglich, wenn insbesondere auch die Investitionsform der Begründung und Übertragung von Teil- oder Wohnungseigentum im Bereich der Wohnraumschaffung eingesetzt werden kann. Die gegenwärtige sehr enge Fassung dieses Investitionszwecks läßt dies nicht zu. Er soll daher in einer Weise umstrukturiert werden, die es erlaubt, auch Teil- und Wohnungseigentum als Investitionsform in diesem Bereich nutzbar zu machen.

2. Zusätzlicher besonderer Investitionszweck bei Unternehmen

Im Bereich der Unternehmensinvestition soll ein zusätzlicher besonderer Investitionszweck aufgenommen werden. Die Verfügungsbeschränkung des § 3 Abs. 3 bis 5 VermG soll künftig auch für Maßnahmen ausgesetzt werden können, mit denen die Liquidation eines Unternehmens, das auf Dauer nicht vor dem Eintritt der Zahlungsunfähigkeit oder der Überschuldung bewahrt werden kann, abgewendet wird. Hiermit werden Umstrukturierungsmaßnahmen der Treuhandanstalt zur Sanierung von Unternehmen ermöglicht.

3. Erweiterung der Eigeninvestition

Eigeninvestitionen sind in der gegenwärtigen Fassung des § 1c BInvG nur für den Neubau von Gewerbe- und Wohnraum oder für den Ausbau bestehender Betriebsstätten, nicht aber für den Ausbau bestehender Wohnungsanlagen möglich. Dies hängt damit zusammen, daß der Ausbau bestehender Wohnungsanlagen auf anderem Wege, nämlich durch eine Einschränkung der Verfügungssperre des § 3 Abs. 3 VermG, erreicht werden sollte. Dieses Modell greift aber nicht, da es den Erlaß einer entsprechenden mietrechtlichen Verordnung (vgl. § 11 Abs. 7 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe) voraussetzt, die die Umlage von Ausbaukosten auf die Mieten erlaubt. Zum Erlaß einer solchen Verordnung ist es bisher nicht gekommen; mit ihm ist gegenwärtig auch nicht zu rechnen.

4. Folgen der Aufhebung, der Rücknahme oder des Widerrufs einer Grundstücksverkehrsgenehmigung und gleichgestellter Entscheidungen

Die Grundstücksverkehrsverordnung, das Investitionsgesetz und § 3a VermG lassen bisher offen, welche Folgen es für genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte hat, wenn eine Grundstücksverkehrsgenehmigung, eine Investitionsbeschei-

nigung oder eine Entscheidung nach § 3a VermG aufgehoben wird. Es hat sich gezeigt, daß die Investoren hier nicht ohne Grund eine Quelle von Unsicherheiten für ihre Investitionen sehen. Deshalb mußte eine Regelung getroffen werden, die den Investoren die erforderliche Sicherheit bietet. Sie mußte für die Grundstücksverkehrsgenehmigung einerseits und die Investitionsbescheinigung nach dem neuen Investitionsvorranggesetz andererseits jeweils besonders geregelt werden.

5. Geltendmachung der Entschädigung nach dem Investitionsgesetz oder § 3a VermG

§ 3 BInvG und § 3a VermG regeln nicht hinreichend klar, wie der Anspruch des Berechtigten gegen den gegenwärtig Verfügungsberechtigten auf Auskehrung des Erlöses bzw. Zahlung des Verkehrswertes oder Ersatzleistung geltend zu machen ist: Im vermögensrechtlichen Verfahren nach §§ 30 ff. VermG oder in einem Zivilprozeß zwischen den beiden Beteiligten. Diese Frage wird in dem neuen § 26 InVorG pragmatisch gelöst: Die Verpflichtung zur Auskehrung des Erlöses wird im vermögensrechtlichen Verfahren mitentschieden; wegen eventueller Zusatzleistungen im Hinblick auf einen höheren Verkehrswert müssen sich die Beteiligten untereinander verständigen und notfalls das Zivilgericht anrufen.

6. Bewältigung des Registrierungsproblems

Zur Sicherung der vermögensrechtlichen Ansprüche werden Grundstücksveräußerungen in den neuen Ländern durch die Grundstücksverkehrs(ver)ordnung einer flächendeckenden Genehmigungspflicht unterworfen. Diese Genehmigungspflicht läßt sich ohne eine Beeinträchtigung des Grundstücksverkehrs nur durchführen, wenn die Anmeldungen vermögensrechtlicher Ansprüche zügig und möglichst vollständig registriert sind. Dies bereitet einerseits wegen des Registrie-

rungstempos, andererseits deswegen Probleme, weil zahlreiche Anträge eine hinreichend präzise Bezeichnung des betroffenen Grundstücks vermissen lassen und damit die Prüfung, ob eine Grundstücksverkehrsgenehmigung erteilt werden kann, erschweren. Dies hat auch Auswirkungen auf die Vorfahrtregelung. Es wird deshalb § 1 GVO in der Weise geändert, daß nur bei dem Belegenheitsvermögensamt nachzufragen ist und außerdem solche Anmeldungen außer Betracht bleiben können, die trotz entsprechender Aufforderung das betroffene Grundstück nicht so bezeichnen, daß eine Zuordnung möglich ist.

7. Verhältnis zum Gesamtvollstreckungsverfahren

In einem neuen § 3b VermG wird, was bisher in der Praxis zu Unklarheiten geführt hat, geregelt, unter welchen Umständen die Restitution einzelner Vermögenswerte im Falle der Gesamtvollstreckung über das Vermögen des gegenwärtig Verfügungsberechtigten erfolgen kann.

8. Anhörung des Alteigentümers und Geltendmachung von Investitionsvorhaben durch diesen

Durch eine Überarbeitung der Anhörungsvorschriften soll erreicht werden, daß das Verfahren fair, aber zügig durchgeführt werden kann. Der Alteigentümer wird angehalten, eigene Investitionsvorhaben unverzüglich und in möglichst entscheidungsreifer Form vorzutragen. Die Ernsthaftigkeit seines Angebotes kann bei unbebauten Grundstücken auch dadurch auf die Probe gestellt werden, daß dem Alteigentümer ein Ersatzgrundstück angeboten wird. Wird ihm ein solches Grundstück angeboten, entfällt die Verpflichtung zur Berücksichtigung seines Investitionsvorhabens bei der Prüfung des Vorhabens des anderen Investors.

9. Investitionsantrag des Alteigentümers

Durch den neuen § 24 InVorG wird ein Parallelinstrument zur vorläufigen Einweisung in Unternehmen nach § 6a VermG geschaffen. Der Alteigentümer kann selbst besondere Investitionszwecke anbieten und diese gegenüber dem Verfügungsberechtigten auch durchsetzen, wenn dieser noch kein Verfahren zugunsten eines fremden Investors eingeleitet hat. Anders als bei der vorläufigen Einweisung in Unternehmen genügt der Nachweis der Berechtigung allein nicht; besondere Investitionen müssen hinzukommen. Indes hat der Alteigentümer eines Wohnhauses die Möglichkeit, auch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen anzubieten, die dem fremden Investor nicht offenstehen.

Der Grund für die unterschiedliche Behandlung von Grundstücken und Unternehmen liegt darin, daß bei Immobilien das entscheidende Problem meist in der Feststellung der Berechtigung und weniger in den Folgeansprüchen liegt, bei Unternehmen hingegen umgekehrt weniger in der Frage der Berechtigung als vielmehr in den Folgefragen. Deshalb muß bei Immobilien eher mit einer Konkurrenzlage unter Alteigentümern gerechnet und diese nach dem Muster des InVorG geregelt werden.

10. Verlängerung der Vorfahrtregelungen

Die Vorfahrtregelungen sollen über den 31. Dezember 1992 (§ 3a VermG) bzw. den 31. Dezember 1993 (BInvG) bis zum 31. Dezember 1995 verlängert werden. Sie werden länger als ursprünglich vorgesehen notwendig sein. Die Geltungsdauer ist nicht mehr gestaffelt. Dies hängt damit zusammen, daß die Regelungen jetzt zusammengefaßt und neu geordnet werden sollen. Es soll ein einheitliches System von Investi-

tionsformen und -zwecken geben, die jeder zuständigen Stellen offenstehen.

11. Zuständigkeit

Die Zuständigkeitsregelung soll umgestaltet werden. Den Ausgangspunkt bildet die Zuständigkeitsregelung des geltenden § 3a VermG, also die Zuständigkeit des Verfügungsberechtigten, die weiterhin nur für öffentlich-rechtliche Gebietskörperschaften und die Treuhandanstalt, hier aber jetzt für die ganze Breite der Investitionsformen gelten soll. Die Zuständigkeitsregelung des bisherigen Investitionsgesetzes (Entscheidung durch die Landkreise und kreisfreien Städte) soll im wesentlichen für privatrechtlich organisierte Verfügungsberechtigte gelten.

Die kreisangehörigen Kommunen erhalten jedoch die Möglichkeit, Verfahren, denen sie sich trotz der gemeindeübergreifenden Unterstützung nicht gewachsen fühlen, an den Landkreis abzugeben, der die Übernahme nicht ablehnen kann. Die Treuhandanstalt erhält das Recht, Verfahren an sich zu ziehen, die Grundstücke, Gebäude oder Betriebsteile ihrer Tochterunternehmen betreffen.

Mit dieser Neuregelung werden die kreisangehörigen Gemeinden und Städte entlastet, die mit der Durchführung des Verfahrens nach § 3a VermG in der Vergangenheit oft überfordert waren. Für sie wird, wenn sie es wünschen, der Landkreis tätig. Im Unternehmensbereich wird durch eine stärkere Verlagerung der Zuständigkeit auf die Treuhandanstalt eine Bündelung der Verfahren erreicht.

Es wird künftig auch möglich sein, die Zuständigkeit durch öffentlich-rechtlichen Vertrag auf eine einzige Stelle zu

übertragen. Dies erweist sich in den Randlagen der größeren Städte als notwendig, wo andernfalls verschiedene Stellen zuständig wären und ein einheitliches Investitionsprojekt von einer ganzen Reihe von Stellen beurteilt werden müßte: z. B. von der kreisfreien Stadt, dem angrenzenden Landkreis und der Treuhandanstalt. Für einzelne Investitionen soll ein unkompliziertes Verbundverfahren möglich werden.

III. Vermögensgesetz

Die Änderungen und Ergänzungen des Vermögensgesetzes verfolgen vor allem das Ziel, die Arbeit der Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen (Vermögensämter) zu erleichtern und die Verfahren zu beschleunigen. Darüber hinaus werden unter anderem die Stichtagsregelung des § 4 Abs. 2 Vermögensgesetz modifiziert, zugunsten der NS-Verfolgten Regelungen des Wiedergutmachungsrechts in das Vermögensgesetz übernommen und eine Ausschlußfrist für die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche bestimmt.

1. Neue Regelungen über die Verfahrensweise bei alten Rechten im Falle der Rückübertragung von Grundstücken

   Grundgedanke der Restitution ist es, den Restitutionsberechtigten nicht schlechter, aber auch nicht besser zu stellen, als er ohne den Vermögensverlust stünde. § 18 Vermögensgesetz in der geltenden Fassung sieht daher vor, daß bei der Rückübertragung von Grundstücken die früheren Rechte, die durch die Überführung in Volkseigentum erloschen sind, wieder einzutragen sind. § 18 der jetzigen Fassung läßt allerdings viele Fragen offen, ist sachgerecht

nur unter unverhältnismäßigen Schwierigkeiten handhabbar und führt in der derzeitigen Handhabung durch eine Reihe von Vermögensämtern zu nicht gerechtfertigten Ergebnissen.

Daher ist in §§ 18 bis § 18c des Entwurfs ein neues System vorgesehen, das einerseits dem Restitutionsgedanken gerecht wird, andererseits aber die Probleme des § 18 der geltenden Fassung umgeht.

Die Rückübertragung des Grundstücks erfolgt nach der Neufassung grundsätzlich ohne die gleichzeitige Wiederbegründung alter Rechte. Die Rückübertragung erfolgt aber nur, wenn der Restitutionsberechtigte einen Ablösebetrag, der sich im wesentlichen aus der Summe der Beträge zusammensetzt, für die die eingetragenen Grundpfandrechte ohne eine Überführung des Grundstückes in Volkseigentum noch hafteten, an den Entschädigungsfonds zahlt. Zur Verfahrenserleichterung ist eine Berechnung auf pauschaler Basis und der Möglichkeit konkreter Abrechnung im Rechtsbehelfsverfahren vorgesehen. Der Ablösebetrag wird an den Entschädigungsfonds bezahlt und die Inhaber der früheren Grundpfandrechte erhalten gegen den Entschädigungsfonds einen Zahlungsanspruch in der Höhe, in der ihre früheren Grundpfandrechte bei der Berechnung des Ablösebetrages berücksichtigt worden sind. Soweit seitens des Staates Ausgleichszahlungen oder eine Entschädigung für den Verlust des Rechtes gezahlt worden sind, verbleiben entsprechende Beträge bei dem Entschädigungsfonds.

Sonstige dingliche Rechte, wie insbesondere Grunddienstbarkeiten, werden nur dann wiederbegründet, wenn ein selbständiger Restitutionsanspruch nach den Vorschriften des Vermögensgesetzes gegeben ist.

Der Vorteil dieser Lösung gegenüber dem gegenwärtigen System liegt darin, daß sie leicht zu handhaben ist, der mit der Wiederbegründung früherer Rechte mit richtigem Inhalt verbundene Aufwand bei den Vermögensämtern entfällt und eine Bereinigung der Grundbücher in erheblichem Umfang erreicht wird.

2. Gesetzliche Aufhebung der staatlichen Verwaltung

Nach dem Vermögensgesetz erfolgt die Aufhebung der staatlichen Verwaltung, die in zahlreichen Fällen Immobilien betrifft, in der Regel durch einen Bescheid des Vermögensamtes. Mit der Aufhebung der staatlichen Verwaltung ist für die Ämter eine erhebliche administrative Belastung verbunden; darüber hinaus müssen die Eigentümer relativ lange warten, bis ihre Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis wiederhergestellt wird, was auch unter investiven Gesichtspunkten von Nachteil ist.

Des weiteren geht das Vermögensgesetz davon aus, daß die staatliche Verwaltung bis zu ihrer Beendigung wie bisher von dem eingesetzten staatlichen Verwalter fortgeführt wird. Insoweit mehren sich zwischenzeitlich Indizien für Schwierigkeiten in der Praxis. In nicht wenigen Fällen wird offensichtlich die Verpflichtung als erloschen angesehen, oder es werden unter dem Gesichtspunkt der Rechtsnachfolge hinsichtlich der Person des staatlichen Verwalters Zweifel angemeldet.

Zur Entlastung der Ämter, zur zügigen Wiedereinsetzung der Eigentümer in ihre Verwaltungs- und Verfügungsbefugnisse sowie zur Beendigung bestehender Unsicherheiten und Herstellung klarer rechtlicher Verhältnisse erscheint es sinnvoll und geboten, unter Verzicht auf ein behördliches

Verfahren die staatliche Verwaltung generell durch Gesetz mit dem Ablauf des 31. Dezember 1992 aufzuheben. Für den Fall, daß ein Eigentümer nicht bekannt oder nicht aufzufinden ist, kann ein gesetzlicher Vertreter bestellt werden.

3. Stichtagsregelung

Heftige Kritik hat die Stichtagsregelung in § 4 Abs. 2 Satz 2 VermG erfahren, die die Möglichkeit des redlichen rechtsgeschäftlichen Erwerbs des Eigentums an Immobilien auf diejenigen Rechtsgeschäfte beschränkt, die bis zum 18. Oktober 1989 zustandegekommen sind.

Zum Teil wird die generelle Aufhebung des Stichtags gefordert, was aber weder dem Gedanken des sozial verträglichen Interessenausgleichs entsprechen würde, der dem Vermögensgesetz zugrundeliegt, noch mit der Gemeinsamen Erklärung der beiden deutschen Regierungen zur Regelung offener Vermögensfragen vom 15. Juni 1990 - und damit mit Artikel 41 Einigungsvertrag - in Übereinstimmung zu bringen wäre.

An der Stichtagsregelung soll daher im Grundsatz festgehalten werden, wobei schon nach geltender Rechtslage folgende Fallgestaltungen von ihr nicht erfaßt werden:

- Der Erwerb von Eigentum an beweglichen Sachen;

- die sog. Häuslebauer-Nutzungsrechte (also diejenigen dinglichen Nutzungsrechte, die zur Errichtung von Eigenheimen eingeräumt wurden);

- die sog. Komplettierungsfälle (also der Hinzuerwerb von volkseigenem Grund und Boden nach dem Stichtag durch Eigenheimbesitzer, die zuvor in redlicher Weise dingliche Nutzungsrechte an der Immobilie erworben hatten).

Da die derzeitige Formulierung des Gesetzes offensichtlich zu Mißverständnissen über den bisherigen Anwendungsbereich der Vorschrift geführt hat, soll insoweit eine Klarstellung erfolgen.

Darüber hinaus ist eine Modifizierung vorgesehen, die dem angestrebten sozial verträglichen Interessenausgleich stärker gerecht wird, als dies bisher der Fall ist: Die Regelung des redlichen Erwerbs soll auch auf diejenigen Anwendung finden, die sich schon vor dem 19. Oktober 1989 ernsthaft um den Rechtserwerb bemüht haben, auch wenn das Rechtsgeschäft selbst erst nach dem Stichtag zustandegekommen ist.

4. Regelungen zugunsten der NS-Verfolgten

Da die DDR keine eigenständigen Wiedergutmachungsregelungen für NS-Verfolgte geschaffen hatte, ist das Vermögensgesetz auf verfolgungsbedingte Vermögensverluste in der NS-Zeit für entsprechend anwendbar erklärt worden. Um den Betroffenen die Geltendmachung ihrer Ansprüche zu erleichtern, werden nun einige Regelungen aus dem alliierten und dem bundesdeutschen Wiedergutmachungsrecht übernommen.

Zugleich wird klargestellt, daß die Restitution von Vermögenswerten, die NS-Opfern verfolgungsbedingt entzogen wurden, auch dann nicht ausgeschlossen ist, wenn der betreffende Vermögenswert zwischen 1945 und 1949 auf besatzungsrechtlicher bzw. besatzungshoheitlicher Grundlage enteignet wurde, nachdem insoweit in der gerichtlichen Praxis Zweifel entstanden sind.

5. Ausschlußfrist

Nach der gegenwärtigen Rechtslage können vermögensrechtliche Ansprüche zeitlich unbegrenzt angemeldet werden. Der Entwurf sieht nunmehr eine Regelung vor, derzufolge Rückübertragungsansprüche und Entschädigungsansprüche nach dem 31. Dezember 1992 grundsätzlich nicht mehr angemeldet werden können.

IV. Bereinigung des Sachenrechts

Die zu bereinigenden Fragestellungen im Sachenrecht sind ein weiterer Bereich, in dem sich Investitionshemmnisse aufbauen. Wegen der näheren Einzelheiten wird auf den Bericht des Bundesministers der Justiz "Nutzungsrecht und Eigentum an Grund und Boden in den neuen Ländern und im Osten Berlins" vom 28. Oktober 1991 (unveröffentlicht, Az. 3440/4 - 6) Bezug genommen. Den darin aufgeführten Schwierigkeiten (vgl. Bericht S. 24 ff.) soll durch eine Bereinigung dieser Verhältnisse entgegengetreten werden. Die Sachenrechtsbereinigung umfaßt insgesamt drei Regelungsbereiche, nämlich:

- die Neuordnung der dinglichen Nutzungsrechte (vgl. Bericht S. 24 Nr. 2a und b),
- die Aufarbeitung hängender Fälle (vgl. Bericht S. 25 Nr. 2c und d),
- "Aufräumarbeiten" (vgl. Bericht S. 25 Nr. 2e).

Die Neuordnung der dinglichen Nutzungsrechte erfordert noch schwierige konzeptionelle Vorarbeiten und kann deshalb im gegenwärtigen Zeitpunkt nicht verwirklicht werden. Das gleiche gilt für die sogenannten hängenden Fälle, in denen aufgrund behördlicher Entscheidung oder auf behördliche Ver-

anlassung hin auf fremdem Grund und Boden Wohnhäuser und Eigenheime, aber auch Gebäude und Anlagen zu gewerblichen oder landwirtschaftlichen Zwecken gebaut worden sind. In diesem Bereich muß allerdings der status quo erhalten werden. Er ist gefährdet, weil die betreffenden Nutzer teilweise rechtlich kaum oder gar nicht gesichert sind. Dem soll durch ein Moratorium Rechnung getragen werden (vgl. Art. 7 Nr. 2b (§ 2a) des Entwurfs). Dieses Moratorium schließt in solchen Fällen Herausgabeansprüche vorübergehend aus. Gezogene Nutzungen müssen ebensowenig ersetzt werden wie in dem Zeitraum des Moratoriums gemachte Verwendungen. Das Moratorium soll mit einer Verlängerungsoption bis zum Ablauf des 31. Dezember 1994 gelten. Es wird begleitet durch eine Regelung über selbständiges Gebäudeeigentum ohne Nutzungsrechte bei den Genossenschaften des Wohnungsbaus und bei den LPGen (Art. 7 Nr. 2b (§ 2b) des Entwurfs).

Möglichkeiten und Bedarf für endgültige Regelungen haben sich aber bereits im Bereich der sog. Aufräumarbeiten ergeben. Es handelt sich hier um einen Bereich von sachen- und grundbuchrechtlichen Schwierigkeiten durchaus verschiedenen Ausmaßes. Der Entwurf sieht im einzelnen folgendes vor:

1. Nutzungsrechte

   Die dinglichen Nutzungsrechte und die auf unbestimmte Zeit verlängerten früheren Erbbaurechte sollen in einem besonderen Gesetz zur Bereinigung des Sachenrechts in das Bürgerliche Recht integriert werden. Um das erreichen zu können, müssen bis zu dem Erlaß dieses Gesetzes die bestehenden Nutzungsrechte in der Zwangsvollstreckung abgesichert werden. Das ist gegenwärtig dann nicht gewährleistet, wenn die Rechte nicht im Grundbuch eingetragen sind. Ihr Bestand auch in diesen Fällen wird jetzt in Anlehnung an § 25 ErbbauVO gewährleistet.

2. Mitbenutzungsrechte

Mitbenutzungsrechte - das sind Wege-, Leitungs-, Durchfahr- und ähnliche Rechte - sind im Einigungsvertrag in ihrem bisherigen Inhalt konserviert, und zwar (unter Einschränkung der Wirkungen des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs) auch dann, wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind. Diese Regelung war erforderlich, weil dies nach dem geltenden Zivilrecht der ehemaligen DDR so vorgesehen war und andernfalls diese Rechte verloren gegangen wären. Als Dauerlösung ist das allerdings nicht geeignet. Auf längere Sicht muß der öffentliche Glaube wieder voll hergestellt werden. Dazu müßte eine Frist gewährt werden, innerhalb derer die Eintragung dieser Rechte in die Grundbücher möglich ist. Es ist jedoch zu befürchten, daß eine solche Fristsetzung zu einer von den Grundbuchämtern der neuen Länder nicht mehr zu verkraftenden Antragswelle führt. Deshalb soll den neuen Ländern - wie übrigens bei Einführung des BGB den damaligen bzw. jetzt den alten Ländern - die Möglichkeit gegeben werden, dies eigenverantwortlich durch Landesrecht zu regeln.

3. Rang dinglicher Rechte

Die dinglichen Rechte an Grundstücken nach DDR-Recht sind mit ihrem bisherigen Inhalt und Rang übernommen worden. Welchen Rang solche Rechte hatten, war im ZGB nur für Hypotheken geregelt; eine entsprechende Regelung für andere dingliche Rechte und für die Rechte der verschiedenen Abteilungen des Grundbuchs untereinander fehlen jedoch. Diese Regelung wird mit einem neuen § 9 zu Artikel 233 EGBGB nachgeholt. Maßgeblich ist der Entstehungszeitpunkt.

4. Gesetzlicher Vertreter altrechtlicher Gemeinschaften

In den neuen Länder gibt es noch zahlreiche altrechtliche Gemeinschaften, denen mehr oder weniger große Grundflächen gehören. Diese Gemeinschaften bestehen zum Teil aus sehr vielen, größtenteils unbekannten Eigentümern. Sie sind nicht mehr handlungsfähig und sollen durch einen gesetzlichen Vertreter wieder handlungsfähig werden.

5. Alterbfälle in der Bodenreform

Es hat sich gezeigt, daß die Behörden der ehemaligen DDR bei der Anwendung der Vorschriften über die Durchführung des Besitzwechsels von Bodenreformgrundstücken nachlässig vorgegangen sind. In vielen Fällen sind beim Ableben eines Bodenreformberechtigten oder, wenn dieser seine Wirtschaft aufgab, die entsprechenden Entscheidungen nicht ergangen und deshalb auch keine Grundbuchberichtigungen vorgenommen worden. Dies erweist sich namentlich dann als außerordentlich nachteilig, wenn die vermeintlichen Eigentümer solcher Bodenflächen Umschuldungen vornehmen oder Kredite für Investitionen aufnehmen wollen. Entsprechendes gilt, wenn gewerblich nutzbare Teile solcher Bodenreformgrundflächen veräußert werden sollen. Gleiches gilt für die Rückführung von Bodenreformflächen in den Bodenfonds, die ebenfalls wegen des ohnehin bestehenden gesetzlichen Nutzungsrechts der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften an vielen dieser Flächen verabsäumt worden ist.

V. Zustimmungspflichtigkeit

Das Gesetz bedarf der Zustimmung des Bundesrates nach Artikel 84 Abs. 1 GG, da an verschiedenen Stellen - so im Vermögens-

gesetz und im Investitionsvorranggesetz - das Verwaltungsverfahren der Länder geregelt wird. Diese Regelungen stehen in engem nicht auflösbaren Sachzusammenhang mit den übrigen Materien.

Die durch Artikel 44 des Einigungsvertrages gesicherten Reservatrechte der neuen Bundesländer nach Artikel 41 des Einigungsvertrages werden durch die vorgeschlagenen Regelungen nicht berührt. Dies gilt auch, soweit Artikel 5 § 3 Abs. 2 Ziff. 3 die investiven Tatbestände erweitert, in denen eine Unternehmensrückgabe ausnahmsweise ausgeschlossen ist. Zwar sieht Artikel 41 Abs. 2 des Einigungsvertrages einen Ausschluß der Rückübertragung durch eine investive Veräußerung des entzogenen Vermögenswertes nur für Grundstücke und Gebäude, nicht indessen für Unternehmen vor. Doch haben die neuen Länder bereits investive Vorfahrtregelungen auch für Unternehmen in Artikel 1 Nr. 3 Buchstabe c des Hemmnissebeseitigungsgesetzes vom 22. März 1991 (BGBl. I S. 766) konsentiert. Damit aber ist davon auszugehen, daß auch für Unternehmen Ergänzungen und Fortschreibungen in dem durch Artikel 41 Abs. 2 des Einigungsvertrages für Grundstücke und Gebäude gesetzten Rahmen durch einfaches Bundesgesetz erfolgen können, ohne daß hierin ein Verstoß gegen Artikel 41 Abs. 3 des Einigungsvertrages liegt.

VI. Kosten

1. Öffentliche Haushalte

Die vorgeschlagenen Regelungen werden insgesamt voraussichtlich nicht zu einer Mehrbelastung der öffentlichen Haushalte führen. Sie sind notwendig, um die Investitionstätigkeit in den neuen Ländern zu erleichtern. Die Regelungen werden sich voraussichtlich kostenmindernd auswir-

ken, weil die Verwaltungsverfahren gestrafft und vereinfacht werden. Den größten Vereinfachungseffekt werden die gesetzliche Aufhebung der staatlichen Verwaltung und die Behandlung früherer Grundpfandrechte bei der Rückübertragung von Immobilien haben. Tendenziell kostenmehrend wirkt die - praktisch alternativlose - Übertragung der Zuständigkeit für die Abwicklung von Aufgaben des früheren Amts für den Rechtsschutz des Vermögens der DDR auf das Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen. Verwaltungsaufwand könnte beim Moratorium im Zusammenhang mit der Begründung von Gebäudeeigentum für Wohnungsbaugenossenschaften und LPGen bei den bestehenden Oberfinanzdirektionen entstehen, die hier Feststellungen zu treffen haben, die aber weitgehend mit ohnehin anfallenden Arbeiten miterledigt werden können.

2. Auswirkung auf die Preise

Die vorgeschlagenen Regelungen bezwecken durch Klärung rechtlicher Zweifelsfragen, durch ein System zur Ablösung alter Rechte und die gesetzliche Aufhebung der staatlichen Verwaltung eine Beschleunigung der schon gesetzlich vorgesehenen Verfahren zur Rückgabe von Vermögenswerten und zur Verwirklichung besonderer Investitionen, ohne in die Preisgestaltung einzugreifen. Hierdurch sowie durch Regelungen im Grundstücks- und Sachenrecht wird letztlich durch Vereinfachung eine Entlastung des Grundstücksverkehrs erreicht, die sich tendenziell preissenkend auswirken dürfte; der Umfang läßt sich aber nicht quantifizieren. Insofern lassen sich auch Auswirkungen auf das Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau, im vorhinein nicht einschätzen.

B. Einzelbegründung

I. Begründung zu Artikel 1
Änderung des Vermögensgesetzes

1. Änderung von § 1

a) Ergänzung von Absatz 2

Die Ergänzung dient der Klarstellung des verwendeten Begriffes "eingetretene Überschuldung", der in der Praxis teilweise zu restriktiv ausgelegt wird. In wörtlicher Auslegung wird die Restitution nach dieser Vorschrift vielfach auf solche Fälle beschränkt, in denen die zum Zeitpunkt des Vermögensverlustes im Grundbuch eingetragenen Belastungen den Zeitwert der Immobilie tatsächlich bereits überstiegen hatten. Diese enge Auslegung der Vorschrift entspricht nicht der Absicht des Gesetzgebers, den in der Gemeinsamen Erklärung vom 15. Juni 1990 enthaltenen Gesetzgebungsauftrag umzusetzen. Nr. 4 der Gemeinsamen Erklärung fordert die Rückgabe der Hausgrundstücke, die aufgrund ökonomischen Zwanges in Volkseigentum übernommen wurden. In diesem Sinne muß von einer eingetretenen Überschuldung jedoch bereits dann gesprochen werden, wenn eine unmittelbar und konkret bevorstehende notwendige Instandsetzungsmaßnahme einen Kostenaufwand erfordert hätte, der den um die im Grundbuch eingetragenen Belastungen verminderten Zeitwert der Immobilie überschritten hätte und auch nicht innerhalb zumutbarer Zeit durch den zu erwartenden Mietertrag zu decken gewesen wäre. Denn dann ist es für den Eigentümer bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtung nicht mehr zumutbar, an seiner Eigentümerposition festzuhalten.

Es besteht weitgehend Einigkeit, daß diese Auslegung bereits nach der bisherigen Fassung der Vorschrift möglich und geboten ist. Eine entsprechende Klarstellung erscheint jedoch zweckmäßig.

Allerdings reicht auch nach der Neufassung nicht jede abstrakt vorhersehbare Überschuldung zur Begründung von Restitutionsansprüchen aus. Wann eine "unmittelbar bevorstehende Überschuldung" gegeben ist, muß unter Würdigung aller Umstände im Einzelfall ermittelt werden. Die im Grundbuch eingetragenen Grundpfandrechte sind dabei nur eines unter mehreren denkbaren Indizien. Da die Überschuldung Folge der nicht kostendeckenden Mieten sein muß, ist für die Beurteilung allein auf das Grundstück bzw. Gebäude abzustellen; auf die Vermögensverhältnisse des Eigentümers im übrigen kommt es nicht an. Eine Überschuldung in dem Sinn ist daher keinesfalls ausgeschlossen, wenn der Eigentümer - wie von den DDR-Behörden vor Übernahme eines Grundstücks in Volkseigentum regelmäßig gefordert - das belastete Grundstück aus eigenen Mitteln "entschuldet" hat und in diesem schuldenfreien Zustand dann das Volkseigentum am Grundstück begründet wurde.

b) Ergänzung von Absatz 6

Absatz 6 Satz 2 - neu - dient der Beweiserleichterung für die Feststellung eines verfolgungsbedingten Vermögensverlustes. Die in Anlehnung an die Vorschriften des alliierten Rückerstattungsrechts formulierte Norm statuiert eine gesetzliche Vermutung zugunsten des Berechtigten, die jedoch im Einzelfall widerlegt werden kann. Die Formulierung entspricht Art. 3 Abs. 3 der Rückerstattungsanordnung für das Land Berlin (Anordnung BK-O [49] 180 vom 26. Juli 1949), die durch die Alliierte Kommen-

dantur Berlin als letztes der von den westlichen Besatzungsmächten geschaffenen Rückerstattungsgesetze erlassen wurde (Verordnungsblatt für Groß-Berlin I 1949 S. 221). Diese Verknüpfung ermöglicht den Rückgriff auf die bereits im Rückerstattungsrecht entwickelten Grundsätze zur Widerlegung der gesetzlichen Vermutung. Ein Vermögensverlust wird dann nicht mehr als verfolgungsbedingt anzusehen sein, wenn er nicht im Zusammenhang mit einer Verfolgungsmaßnahme stand (Beispiel: Auseinandersetzung eines Nachlasses, die auch ohne das NS-Regime hätte vorgenommen werden müssen; vgl. Schwarz, Rückerstattung nach den Gesetzen der Alliierten, 1974, Seite 164) oder wenn bei einer Veräußerung die erzielte Gegenleistung in einem angemessenen Verhältnis zum Wert der veräußerten Sache stand und der Veräußerer über den Kaufpreis frei verfügen konnte. Bei Veräußerungen nach dem 15. September 1935 (dem Tag des Inkrafttretens des ersten der sog. Nürnberger Gesetze) ist nach Satz 3 die gesetzliche Vermutung eines verfolgungsbedingten Vermögensverlustes nur noch in den dort aufgezählten Fällen widerleglich. Entsprechend dem Sinn des Absatzes 6 als Wiedergutmachungsvorschrift zugunsten der Opfer des nationalsozialistischen Unrechts wird durch die vorgeschlagene Ergänzung insoweit auch für den Bereich der neuen Bundesländer an die im westlichen Teil der Bundesrepublik geltenden Rückerstattungsregeln angeknüpft.

c) Ergänzung von Absatz 8 Buchstabe a

Die Neufassung dient der Klarstellung des vom Gesetz Gewollten. Nach den amtlichen Erläuterungen der Bundesregierung zum Vermögensgesetz (BT-Drs. 11/7831 S. 3) sind Restitutionsansprüche gemäß § 1 Abs. 6 nicht dadurch ausgeschlossen, daß der betreffende Vermögenswert später unter sowjetischer Besatzungshoheit entweder dem

neuen Eigentümer oder - nach vorübergehender Rückerstattung des Vermögens nach dem 8. Mai 1945, z.B. auf der Grundlage des Thüringischen Wiedergutmachungsgesetzes vom 14. September 1945 (Reg.Bl. für die Provinz Thüringen S. 24) - dem Verfolgten des NS-Regimes bzw. seinen Erben erneut entzogen wurde. Für diese Fallgestaltung hat die Regelung des § 1 Abs. 8 Buchstabe a, der die Unumkehrbarkeit der Enteignungen auf besatzungsrechtlicher bzw. besatzungshoheitlicher Grundlage feststellt, nicht zu gelten. Wie in den amtlichen Erläuterungen ausgeführt wird, liegt darin kein Widerspruch zwischen den genannten Vorschriften, da die Regelung des Absatzes 6 in diesen Fallgestaltungen nicht auf die Korrektur einer Maßnahme unter sowjetischer Besatzungshoheit, sondern auf die Korrektur nationalsozialistischen Unrechts abzielt. War der Vermögenswert dem Verfolgten des NS-Regimes nach Kriegsende vorübergehend zurückerstattet worden, so trifft es bei formaler Betrachtung zwar zu, daß der verfolgungsbedingte Vermögensverlust in diesen Fällen bereits durch die vor der Zweitenteignung erfolgte Rückerstattung rückgängig gemacht worden ist. Der Zweck des § 1 Abs. 6 ist damit jedoch nicht erfüllt. Denn die Vorschrift zielt auf eine dauerhafte und nachhaltige Wiedergutmachung des während der NS-Zeit erlittenen Vermögensverlustes ab. Die lediglich vorübergehende (meist nur wenige Wochen oder Monate andauernde) Wiedererlangung der Verfügungsgewalt aufgrund der Rückerstattung durch die Besatungsmacht wird diesem Ziel nicht gerecht. Nach der Vorstellung, die dem Gesetz insoweit zugrundeliegt, stellt die vorübergehende Rückerstattung durch die Besatzungsmacht gleichsam nur den (unbeendeten) Versuch der durch Absatz 6 bezweckten Wiedergutmachung dar. Absatz 6 führt aus dieser Sicht lediglich das zu Ende, was seinerzeit bereits begonnen wurde. Daß damit im Ergebnis auch die spätere Enteignung

zwischen dem 8. Mai 1945 und dem 6. Oktober 1949 mit rückgängig gemacht wird, ist lediglich die mittelbare Folge der vom Gesetz allein gewollten Rückgängigmachung nationalsozialistischen Unrechts.

Dem in den amtlichen Erläuterungen der Bundesregierung dargelegten Gesetzeszweck wurde in der Praxis der Gerichte teilweise nicht Rechnung getragen. Eine entsprechende gesetzliche Klarstellung erscheint deshalb geboten. Entsprechendes gilt für Restitutionsansprüche nach Absatz 7, soweit nach den dort benannten "anderen Vorschriften" die Restitution von Vermögensverlusten ermöglicht wird, die während der sowjetischen Besatzungszeit eingetreten sind.

2. Ergänzung von § 2 Abs. 1

Der dem § 2 Abs. 1 neu angefügte Satz 2 dient der Klarstellung der bisherigen Rechtslage, wie sie sich aus § 2 Abs. 1 Satz 3 der Anmeldeverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2162) in Verbindung mit § 30 Abs. 1 Satz 5 VermG sowie aus den amtlichen Erläuterungen zu § 2 VermG (BT-Drs. 11/7831 S. 4 zu § 2) ergibt.

3. Änderung von § 3

a) Änderung von Absatz 1

aa) Ergänzung von Satz 2

§ 3 Abs. 1 Satz 2 ermöglicht es, den Rückübertragungsanspruch abzutreten und zu verpfänden. Die Abtretung und die Verpfändung sowie die entsprechenden Verpflichtungsgeschäfte sind an keine Form

gebunden. Dies erscheint jedoch nicht gerechtfertigt, wenn Gegenstand der Anmeldung ein Grundstück, Gebäude oder Unternehmen ist. Zwar würde die Abtretung eines Anspruchs auf Auflassung eines Grundstücks oder Gebäudes aus einem Grundstückskaufvertrag ebensowenig einer besonderen Form unterliegen wie eine Verpflichtung zu einer derartigen Abtretung (BGHZ 89, 45). Die Abtretung des Rückübertragungsanspruchs löst aber Folgewirkungen auf das vermögensrechtliche Verfahren aus, die bedacht werden müssen. Aus diesem Grunde soll eine notarielle Unterrichtung der Beteiligten sichergestellt und die von dem Zwang zur Einhaltung der Form notarieller Beurkundung ausgehende Warnfunktion genutzt werden. Hinzu kommt, daß sich so Verfahrensverzögerungen durch unbedachte Vereinbarungen am ehesten vermeiden lassen.

Dem Formzwang sollen sowohl das Verpflichtungs- als auch das Erfüllungsgeschäft, also die Abtretung des Anspruchs, unterworfen werden. Dies soll Umgehungsgeschäften entgegenwirken. Zusätzlich wird vorgesehen, daß die Abtretung wie eine Auflassung (vgl. insoweit § 925 Abs. 2 BGB) nicht unter einer Bedingung oder einer Befristung erklärt werden darf. Künftig wird der Anspruch nur ohne besondere Kautelen und sofort übertragen werden können. Nach dem Modell des § 313 Satz 2 BGB wird ein Formverstoß geheilt, wenn die Immobilie oder das Unternehmen vertraglich oder durch behördlichen Bescheid übertragen wird.

Diese Regelungen müßten an sich auch für Altfälle gelten. Denn auch hier besteht das Bedürfnis, durch den Formzwang für Verfahrensklarheit zu sorgen und

Fehlentscheidungen zu vermeiden. Im Interesse eines Vertrauensschutzes bleiben aber früher erklärte formfreie Abtretungen wirksam, wenn sie innerhalb von drei Monaten ab dem Inkraftreten des Gesetzes bei dem Amt oder Landesamt zu Regelung offener Vermögensfragen angezeigt worden sind, in dessen Bezirk der Vermögenswert liegt (Artikel 13 Abs. 1).

bb) Ergänzung von Satz 3

Durch die Ergänzung sollen diejenigen Fälle einer befriedigenden Lösung zugeführt werden, in denen dem Berechtigten zunächst aus den in § 1 Abs. 6 genannten Gründen das Unternehmen und dann diesem Unternehmen nach 1945 der Grundbesitz oder auch andere Vermögensgegenstände weggenommen wurden. Nach noch geltender Rechtslage ist es denkbar, daß in diesen Fällen der Berechtigte sein Unternehmen ohne diese später enteigneten Vermögensgegenstände zurückerhält. Dies wäre eine nur teilweise Wiedergutmachung. Daher soll in solchen Fällen der Berechtigte das Recht erhalten, diese Vermögensgegenstände im Wege der Einzelrestitution zurückzuverlangen, soweit nicht die Ausschlußtatbestände des Vermögensgesetzes und des Investitionsvorranggesetzes gegeben sind. Als Zeitpunkt der Schädigung gilt in diesen Fällen sodann der Zeitpunkt der Unternehmensenteignung. Durch die Beschränkung auf nach § 1 Abs. 6 in Verbindung mit § 6 zurückzugebende Unternehmen werden die Regelungen auf Enteignungen, die in der Zeit von 1933 bis 1945 vorgekommen sind, beschränkt. Ein entsprechender Anspruch auf Einzelrestitution besteht nach der zweiten Alternative aber auch dann, wenn ein Unternehmen im Sinne des § 1 Abs. 6 bereits zurückgegeben wurde. Soweit dem Berechtigten nicht ei-

ne einhundertprozentige Beteiligung durch die Enteignung entzogen wurde, ist sein Anspruch auf Einzelrestitution dementsprechend zu beschränken. Der Anspruch beschränkt sich entsprechend dem Grad der entzogenen Beteiligung auf das entsprechende Bruchteilseigentum.

b) Absatz 1a - neu

Bisher nicht ausdrücklich geregelt ist das Verfahren bei der Restitution dinglicher Rechte an Grundstücken oder Gebäuden (§ 2 Abs. 2 Satz 1). Eine solche Regelung war wegen § 18 geltender Fassung, nach dem bei Überführung in Volkseigentum erloschene Rechte mit der Rückübertragung des Grundstückes wieder einzutragen sind, nicht unbedingt erforderlich. Nach der für § 18 vorgesehenen Neuregelung werden nunmehr aber andere Rechte als Grundpfandrechte oder Rentenschulden bzw. Reallasten dann selbständig wiederbegründet, wenn ein Restitutionsanspruch gegeben ist. Darüber hinaus mußte die Restitution von Grundpfandrechten sowie Rentenschulden oder Reallasten für die Fälle geklärt werden, in denen es zu einer Restitution des Grundstückes deshalb nicht kommt, weil der Berechtigte diese nicht beantragt oder aber eine Entschädigung wählt.

Absatz 1a Satz 1 stellt klar, daß die Rückübertragung von dinglichen Rechten an einem Grundstück oder Gebäude dadurch erfolgt, daß das Vermögensamt das frühere Recht an rangbereiter Stelle in dem Umfang begründet, in dem es gemäß § 16 zu übernehmen wäre. Dadurch wird sichergestellt, daß Einwendungen, die auf Vorgängen (z.B Tilgungszahlungen) aus der Zeit vor der Wiederbegründung des Rechts beruhen, berücksichtigt werden. Dies entspricht dem Grundgedanken der Restitution, den Eigentü-

mer grundsätzlich nicht besser, aber auch nicht schlechter zu stellen, als er stünde, wenn die Enteignung nicht vorgenommen worden wäre. Durch die Bezugnahme auf § 16 wird sichergestellt, daß Grundpfandrechte, die nach dem Eigentumsverlust des hinsichtlich des Grundstückes Rückübertragungsberechtigten oder während der staatlichen Verwaltung durch den staatlichen Verwalter oder vor dem 8. Mai 1945 auf staatliche Veranlassung bestellt wurden, nur in dem Umfang wiederzubegründen sind, in dem sie der Verwirklichung einer Baumaßnahme gedient haben, die sich zum Zeitpunkt der Wiederbegründung der Rechte im Wert des Grundstückes noch auswirkt. Satz 2 bestimmt, daß die Wiederbegründung von Rechten, die auf eine Geldleistung gerichtet sind, in Deutscher Mark zu erfolgen hat. Nicht ausdrücklich geregelt werden mußte, daß die Umrechnung aufgrund einer Rechtsverordnung des Bundesministers der Finanzen bzw. direkt gemäß § 18 Abs. 7 zu erfolgen hat. Eine Haftung für Zinsen kann gemäß Satz 3 höchstens in Höhe von 13 vom Hundert ab dem Tag der Rückübertragung - also gemäß Satz 1 dem der Neubegründung - begründet werden. Dadurch wird vermieden, daß die einzutragenden Belastungen wegen zwischenzeitlich aufgelaufener Zinsen um ein Vielfaches gesteigert werden. Dies erscheint vertretbar, weil die dinglichen Zinsen ganz überwiegend nur bereits verjährte schuldrechtliche Zinsansprüche gesichert hätten, § 223 Abs. 3 BGB.

Satz 4 bestimmt, daß das Recht grundsätzlich mit seinem früheren Inhalt wieder zu bestellen ist. Sollte das dingliche Recht jedoch nach Vorschriften begründet worden sein, die heute keine Geltung mehr haben, so richtet sich der Anspruch auf Bestellung eines dem früheren Recht inhaltlich entsprechenden Rechts nach den heutigen Vorschriften des BGB. Von diesem Grundsatz werden allerdings zwei Ausnahmen gemacht. Frühere Grund-

pfandrechte werden gemäß Satz 5 unabhängig von ihrer seinerzeitigen Eigenschaft als Brief- oder Buchrechte stets als Buchrechte begründet, um den mit der Erteilung eines Briefes verbundenen Aufwand zu vermeiden. Den Beteiligten ist es allerdings unbenommen, das Recht später in ein Briefrecht umzuwandeln. Ferner sind gemäß Satz 6 Aufbauhypotheken nach dem ZGB der DDR nicht, wie es ihrer rechtlichen Ausgestaltung entspräche, als Sicherungshypotheken, sondern als (Verkehrs-)Hypotheken zu begründen. Da die Hypotheken nur in der Höhe begründet werden, in der sie ohne die Überführung des Grundstückes in Volkseigentum noch valutierten, erscheint eine weitere Einschränkung der Verkehrsfähigkeit durch Begründung als Sicherungshypothek wenig interessengerecht.

Die Wiederbegründung früherer dinglicher Rechte an dem Grundstück kann für den Eigentümer ungünstig sein, weil die Wiederbelastung seines Grundstücks dessen Verwertbarkeit einschränkt. Aus diesem Grund sehen Sätze 7 und 8 in Anlehnung an entsprechende Vorschriften in Artikel 233 § 4 Abs. 2 und § 5 Abs. 2 EGBGB ein Ablöserecht vor. Der Wiederbegründungsanspruch besteht regelmäßig nicht, wenn der Eigentümer des Grundstücks ein Grundpfandrecht ablöst oder für ein sonstiges Recht Wertersatz leistet.

c) Änderung von Absatz 3

aa) Änderung von Satz 1

Die Neufassung beseitigt die in der Praxis aufgetretenen Unsicherheiten hinsichtlich der Geltung der Verfügungsbeschränkungen bei Ansprüchen aus § 1 Abs. 6 und 7 VermG, die in der 2. Anmeldeverordnung vom

21. August 1990 (GBl. I S. 1260) noch nicht genannt sind. Es wird nunmehr klargestellt, daß auch diese Ansprüche die Verfügungsbeschränkungen des § 3 Abs. 3 VermG auslösen. Aus Vereinfachungsgründen wird dabei die Bezugnahme auf die Anmeldeverordnung durch eine Bezugnahme auf § 30 VermG ersetzt. Wegen der wechselbezüglichen Verweisung in § 30 Abs. 1 Satz 5 VermG und § 2 Abs. 3 AnmV ist eine sachliche Änderung damit nicht verbunden.

bb) Ergänzung von Satz 3

Die Einfügung dient der Klarstellung des Gewollten. Nach der Vorstellung, die dem Gesetz insoweit zugrundeliegt (vgl. amtl. Erläuterungen BT-Dr. 11/7831 S. 4 f. sowie Kammergericht in Deutsch-Deutsche Rechtszeitschrift 1991 Seite 191), werden von der Verfügungsbeschränkung des Satzes 1 ebenso wie von den dazugehörigen Ausnahmevorschriften der Sätze 2 und 5 auch solche Geschäftsbesorgungen erfaßt, die nicht rechtsgeschäftlicher Natur sind. Satz 3 ist bereits in der bisherigen Fassung Ausdruck dieses Verständnisses.

cc) Ergänzung von Satz 7

Satz 7 regelt gegenwärtig, unter welchen Voraussetzungen sich die Treuhandanstalt von einer etwa bestehenden Verpflichtung zu Abwendung der Gesamtvollstreckung eines Treuhandunternehmens lösen kann. Diese Regelung könnte ihre Wirkung nicht voll entfalten, wenn sich die Treuhandanstalt nicht auch von einer etwa bestehenden Verpflichtung zur Abwendung der Liquidation eines Treuhandunternehmens lösen könnte. Deshalb wird dieser Fall in die Regelung

mit aufgenommen, so daß sich die Treuhandanstalt durch die Aufforderung an den Anmelder, binnen Monatsfrist einen Antrag auf vorläufige Einweisung in sein Unternehmen gemäß § 6a zu stellen, auch von einer etwaigen Verpflichtung zur Abwendung der Liquidation lösen kann.

dd) Anfügung von Satz 9

Die in § 3 Abs. 3 Satz 6 enthaltene Verpflichtung der Treuhandanstalt, den Berechtigten aufzufordern, innerhalb eines Monats einen Antrag auf vorläufige Einweisung nach § 6a zu stellen, führt zu einer erheblichen Verzögerung bei der Einleitung der Gesamtvollstreckung. Um das Verfahren künftig zu beschleunigen, soll die Treuhandanstalt an der Einleitung der Gesamtvollstreckung nur noch gehindert sein, wenn der Berechtigte bis zum 1. September 1992 keinen Antrag gestellt hat oder über diesen Antrag nicht bis zum 1. Dezember 1992 entschieden worden ist. Dieser Eingriff scheint vertretbar, weil den Berechtigten noch reichlich Zeit verbleibt, sich auf die neue Rechtslage einzustellen. Bei Unternehmen, die sich in der Krise befinden, muß auch von den Berechtigten verlangt werden, daß sie sich nunmehr darüber im klaren werden, ob sie ein mit derartigen Risiken behaftetes Unternehmen zurückhaben wollen. Es ist der Treuhandanstalt nicht zumutbar, daß sie hinsiechende Unternehmen länger als im Interesse der Berechtigten geboten am Leben hält.

d) Änderung von Absatz 5

Die Neufassung präzisiert die Anforderungen, die an die Sorgfaltspflicht des Verfügungsberechtigten im Rahmen

der Vergewisserungspflicht zu stellen sind. Der Grundsatz, wonach sich der Verfügungsberechtigte subjektive Gewißheit darüber zu verschaffen hat, daß kein Restitutionsanspruch angemeldet worden ist, wird nicht eingeschränkt. Zur Erlangung dieser Gewißheit genügt - sofern keine anderweitigen Umstände auf das Vorliegen einer Anmeldung schließen lassen - jedoch künftig eine Nachfrage beim Amt zur Regelung offener Vermögensfragen am Belegenheitsort des Vermögenswertes. Dieses wird, wenn seine Entscheidungszuständigkeit gemäß § 35 Abs. 1 bis 3 nicht gegeben ist, vom Amt der Wohnsitzzuständigkeit (§ 35 Abs. 1) über das Vorliegen einer dort eingegangenen Anmeldung in Kenntnis gesetzt (§ 31 Abs. 2 S. 2 - neu -), so daß es die erhaltenen Informationen an den Verfügungsberechtigten weitergeben kann.

e) Aufhebung von Absatz 6 bis 8

Die Absätze 6 bis 8 enthalten die Regelungen über die Aussetzung der Verfügungsbeschränkung des § 3 Abs. 3 bis 5 bei Investitionen in Unternehmen. Sie sollen in das neue Investitionsvorranggesetz integriert und daher gestrichen werden.

4. Aufhebung von § 3a

§ 3a enthält die Regelungen über die Aussetzung der Verfügungsbeschränkung des § 3 Abs. 3 bis 5 bei Investitionen der öffentlich-rechtlichen Gebietskörperschaften und der Treuhandanstalt in Immobilien und in Unternehmen. Sie sollen in das neue Investitionsvorranggesetz integriert und daher gestrichen werden.

5. §§ 3b und 3c - neu

a) § 3b - neu

aa) Absatz 1

Für die Durchsetzung des Restitutionsanspruchs ist das Verhältnis von Restitution und Gesamtvollstrekkung von entscheidender Bedeutung. Das rückgabepflichtige Unternehmen kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Der rückgabepflichtige einzelne Vermögensgegenstand oder Unternehmensteil kann einem privatrechtlich organisierten Verfügungsberechtigten, meist einem Treuhandunternehmen, zustehen, über dessen Vermögen die Gesamtvollstreckung eröffnet werden kann. In beiden Fällen stellt sich die Frage, ob und vor allem nach Maßgabe welcher Vorschriften die Restitution nach Eröffnung der Gesamtvollstreckung noch möglich ist. Für den Unternehmensbereich enthalten § 4 Abs. 1 Satz 2 und § 6 Abs. 6a Satz 6 ausreichende Regelungen, die auch auf Unternehmensteile in an sich nicht rückgabepflichtigen Unternehmen entsprechend anwendbar sind. Keine ausdrücklichen Vorschriften enthält das Vermögensgesetz jedoch darüber, ob und ggfs. nach welchen Vorschriften die Restitution eines einzelnen Vermögensgegenstandes verlangt werden kann, wenn der Beschluß über die Eröffnung der Gesamtvollstreckung über das Vermögen des Verfügungsberechtigten einen solchen Gegenstand erfaßt. In der Praxis ist deshalb umstritten, ob die Restitution in diesem Falle ohne Einschränkungen durchgeführt oder ob der Alteigentümer Rückgabe nur nach Maßgabe der Gesamtvollstrekkungsordnung verlangen kann. Im ersteren Falle würde der Alteigentümer den ihm entzogenen Vermögenswert

unabhängig von der Gesamtvollstreckung wieder zurückerlangen. Im zweiten Fall muß er gewärtigen, daß sich sein Restitutionsanspruch in einen Zahlungsanspruch umwandelt und nur noch in Höhe der Gesamtvollstreckungsquote erfüllt wird. Diese Frage wird zunehmend wichtiger, da abzusehen ist, daß die Treuhandanstalt die von ihr verwalteten Unternehmen nicht mehr sämtlich am Leben wird erhalten oder still wird liquidieren können. Es ist deshalb damit zu rechnen, daß, stärker als dies bisher der Fall war, über Vermögen von Verfügungsberechtigten, denen rückgabepflichtige Vermögenswerte zustehen, die Gesamtvollstreckung eröffnet wird.

§ 3b Abs. 1 klärt diese Fragen. Satz 1 legt den Grundsatz fest, daß rückgabepflichtige Gegenstände auch dann dem Berechtigten zurückzuübertragen sind, wenn sie einem Verfügungsberechtigten gehören, über dessen Vermögen die Gesamtvollstreckung eröffnet worden ist. Hiermit soll sichergestellt werden, daß der Berechtigte den ihm entzogenen Gegenstand auch tatsächlich wieder zurückerhält und nicht auf die Gesamtvollstreckungsquote gesetzt wird.

Diese Regelung kann allerdings dazu führen, daß Gesamtvollstreckungsverfahren gerade wegen des Vorhandenseins von Vermögenswerten eröffnet werden, deren Verbleib in der Gesamtvollstreckungsmasse nicht gesichert ist. Auch entstehen durch den vorübergehenden Verbleib rückgabepflichtiger Vermögenswerte in der Gesamtvollstreckungsmasse Kosten, beispielsweise für den Verwalter, die aus der Masse und damit letztlich von den Gläubigern, die nämlich insoweit leer ausgehen, zu tragen sind. Dieser Zustand ist unbefriedigend. Er ließe sich weitgehend vermeiden,

wenn der restitutionspflichtige Gegenstand von vornherein ausgeschieden und gar nicht erst in die Masse gelangen würde. Es würden dann nicht unnötige Gesamtvollstreckungsverfahren eröffnet oder zu Lasten der ohnehin schon belasteten Gläubiger Kosten entstehen. Der Gegenstand müßte aber bis zur Klärung der Rückübertragungslage einer anderen Person übertragen werden. Dies wird mit dem neuen § 3c erreicht, auf dessen Erläuterung verwiesen wird.

Die Regelung ist zugeschnitten auf den Fall, daß ein einzelner Vermögensgegenstand in die Gesamtvollstreckungsmasse eines privatrechtlich organisierten Verfügungsberechtigten fällt. Sie paßt nicht für restitutionspflichtige Unternehmen, die als solche Gegenstand eines Gesamtvollstreckungsverfahrens werden. § 3b ist deshalb ausdrücklich auf die Fälle der Restitution einzelner Vermögenswerte (§ 3 Abs. 1 Satz 1) begrenzt (Satz 2)*.

bb) Absatz 2

Es liegt auf den ersten Blick nahe, die für das Gesamtvollstreckungsverfahren in Absatz 1 vorgesehenen Grundsätze auch in einem Zwangsversteigerungsverfahren über ein anmeldebelastetes Grundstück oder Gebäude für anwendbar zu erklären. Dies erscheint jedoch nicht sachgerecht. Das Gesamtvollstreckungsverfahren über das Vermögens eines Verfügungsberechtigten, dem einzelne rückgabepflichtige Gegenstände gehören, ist nämlich nicht auf die Verwertung spezieller einzelner Gegenstände gerichtet. Sein Ziel ist vielmehr die Verwertung des gesamten Vermögens des Schuldners, wobei von vornherein die Möglichkeit vorgesehen ist, daß einzelne Vermögensgegenstände

aus dem Verfahren wieder ausscheiden. Bei einem Zwangsversteigerungsverfahren über ein anmeldebelastetes Grundstück oder Gebäude ist dieses demgegenüber alleiniger Gegenstand des Verfahrens. Mit seiner Herausnahme wird das Verfahren gegenstandslos. Es liegt hier ähnlich wie bei dem Gesamtvollstrekkungsverfahren über das Vermögen eines Unternehmens, das als solches Gegenstand eines Restitutionsanspruchs ist. Hier gilt jedoch nicht § 3b Abs. 1, sondern § 6 Abs. 6a Satz 6, demzufolge hier nach Eröffnung der Gesamtvollstreckung eine Restitution ausscheidet. So liegt es auch im Zwangsversteigerungsverfahren. Deshalb sieht Absatz 2 hier nicht die Anwendung der Grundsätze des Absatzes 1, sondern nur vor, daß der Alteigentümer von dem Verfahren zu unterrichten ist, damit er mitbieten und seine Chancen wahren kann. Dies bestätigt zugleich indirekt den Grundsatz, daß die Restitution nach Eröffnung eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht Platz greift.

b) § 3c - neu

aa) Absatz 1

Zur Sicherung der Rückübertragungsansprüche der Alteigentümer sieht § 3 Abs. 3 eine Sperre vor, die den jetzigen Eigentümer dieser Vermögenswerte verpflichtet, sich einer Verfügung hierüber zu enthalten. Diese Regelung erweist sich als unpraktisch dort, wo mit einer Veräußerung eine wirtschaftlichere und zweckmäßigere Ordnung des Vermögens erreicht oder das Entstehen unnötiger Kosten (vgl. oben zu § 3b - neu) vermieden, die Rechtsstellung des Alteigentümers aber in keiner Weise gefährdet

werden soll. Um hier Abhilfe zu schaffen, sieht § 3c die Möglichkeit vor, über anmeldebelastete Gegenstände auch ohne Zustimmung des Alteigentümers zu verfügen, wenn sich der Erwerber verpflichtet, eine Rückübertragung dieses Vermögenswerts an den Berechtigten nach Maßgabe der Rückübertragungsvorschriften des Vermögensgesetzes zu dulden (Satz 1).

Die Vorschrift kann auch in anderer Hinsicht eingesetzt werden. So kann der Erwerber, der sich sicher ist, daß der angemeldete Anspruch nicht besteht, z.B. weil es sich um eine Enteignung mit Entschädigung nach dem Baulandgesetz gehandelt hat, das anmeldebelastete Grundstück erwerben, bevor über die Anmeldung entschieden ist. Hier liegen allerdings auch erhebliche Mißbrauchsgefahren. Deshalb schränkt Satz 2 die erlaubte Übertragung außerhalb des Bereichs der Treuhandunternehmen ein. Es sollen nur juristische Personen des öffentlichen Rechts oder von solchen beherrschte juristische Personen des Privatrechts Erwerber sein können. Es muß sich auch um Fälle handeln, in denen ein Ausschluß der Rückgabe nach § 5 Abs. 1 in Rede steht. Als Beispiel wäre etwa die Übertragung von anmeldebelastete Grundstücken aus dem komplexen Wohnungsbau durch eine Kommune auf eine kommunale Wohnungsgesellschaft mbH zu nennen.

bb) Absatz 2

In Absatz 2 wird festgelegt, daß in einem Fall der erlaubten Veräußerung nach Absatz 1 die an sich bei der Veräußerung anmeldebelasteter Gegenstände nicht mehr mögliche Rückübertragung gleichwohl ermöglicht

wird (Satz 1). Damit wird zugleich der nur schuldrechtliche Charakter der Verfügungssperre deutlich gemacht. Da die Regelung die Rechtsstellung des Alteigentümers nicht beeinträchtigen soll, gilt für den Erwerber wiederum die Verfügungssperre (Satz 2). Für den Erwerber gelten auch die Vorfahrtregelungen.

cc) Grundstücksverkehrsgenehmigung

Die Vorschrift entbindet nicht von der Notwendigkeit, eine Grundstücksverkehrsgenehmigung einzuholen, auf deren Erteilung aber bei Abschluß eines entsprechenden Vertrages ein Anspruch besteht (vgl. § 1 Abs. 2 Nr. 5 GVO - neu). Sinn dieser Vorschrift ist es, Manipulationen vorzubeugen und durch eine unabhängige Behörde prüfen zu lassen, ob der Vertrag tatsächlich die vom Gesetz geforderte Duldungsverpflichtung enthält.

6. Änderung von § 4 Abs. 2

a) Ergänzung von Satz 1

Die Neuregelung beschränkt die restitutionsausschließende Wirkung des redlichen Erwerbs auf Erwerbsvorgänge nach dem 8. Mai 1945. Erwerbsvorgänge in der Zeit der nationalsozialistischen Gewaltherrschaft (1933 - 1945) sind nicht Gegenstand der Gemeinsamen Erklärung zur Regelung offener Vermögensfragen vom 15. Juni 1990 (Anlage III des Einigungsvertrages). Die Erstreckung des Ausschlußtatbestandes des redlichen Erwerbs auf diesen Zeitraum wäre nicht sachgerecht und würde sich in Widerspruch zu den Grundsätzen des alliierten Rückerstattungsrechts setzen, an die sich der Restitutionstatbestand des § 1 Abs. 6 VermG so weit wie möglich anlehnt.

b) Änderung von Satz 2

Die Neufassung beseitigt mit der Einfügung der Worte "bei der Veräußerung" zunächst das Mißverständnis, als werde auch der Erwerb dinglicher Nutzungsrechte zum Bau von Eigenheimen (§§ 287 ff., 291 ff. ZGB) von der Stichtagsregelung erfaßt. § 4 Abs. 2 Satz 2 ist in diesen Fällen weder vom Wortlaut, der auf rechtsgeschäftliche Erwerbsvorgänge und deren Genehmigungsfähigkeit nach § 6 AnmV abhebt, noch vom Regelungszweck her anwendbar, wie er sich aus Nr. 13 d der Gemeinsamen Erklärung sowie aus den amtlichen Erläuterungen (BT-Drs. 11/7831 S. 5 f. zu § 4) ergibt. Neu ist, daß mit dem Stichtag nicht mehr - wie es bisher geltendes Recht ist - auf den Abschluß des Veräußerungsvertrages, sondern auf dessen aktenkundige Anbahnung abgestellt wird. Damit wird der Anwendungsbereich der Vorschrift präziser auf den Gesetzeszweck zugeschnitten: Wer sich (in der Regel als Mieter) bereits vor dem 19. Oktober 1989 ernsthaft um einen rechtlich zulässigen Erwerb des Eigentums an einem volkseigenen Gebäude bemüht oder in eine entsprechende Erwerbsaufforderung eingewilligt hat, wird von der Stichtagsregelung nicht mehr erfaßt. Auf diese Weise wird vermieden, daß jemand nur deswegen unter die Stichtagsregelung fällt, weil seinem Erwerbsanliegen aus Gründen, auf die er keinen Einfluß hatte, nicht rechtzeitig entsprochen wurde. In diesen Fällen entspricht es der Billigkeit, dem Bestandsschutzinteresse des redlichen Erwerbers den Vorrang vor dem Restitutionsinteresse des Alteigentümers einzuräumen, weil er sein Erwerbsinteresse bereits zu einem Zeitpunkt bekundet hat, zu dem sich der Alteigentümer noch keine konkrete Hoffnung auf Wiederherstellung seiner früheren Rechtsposition machen konnte.

Mit der Wendung "schriftlich beantragt" wird der Fall eines durch den Erwerbsinteressenten (in der Regel einen bisherigen Mieter) gestellten Kaufantrages erfaßt. Dem sind die Fälle gleichgestellt, in denen ohne förmlichen Antrag die Kaufabsicht in anderer Weise aktenmäßig dokumentiert ist; ausreichend ist bereits ein Aktenvermerk oder ein zu den Akten gelangtes Privatschreiben, sofern ein hinreichend enger zeitlicher Zusammenhang mit dem Erwerb gegeben ist. Nur mündliche Bekundungen des Erwerbsinteresses, die keinen Niederschlag in den Akten gefunden haben, bleiben zur Vermeidung von Mißbrauchsmöglichkeiten unberücksichtigt.

§ 4 Abs. 2 Satz 2 setzt nicht voraus, daß der Erwerber bereits vor dem Erwerb Mieter oder sonst Inhaber eines schuldrechtichen Nutzungsrechts gewesen ist. Erfaßt wird auch der sog. Ringtausch, bei dem anläßlich einer einvernehmlichen Übertragung von Nutzungsverhältnissen der Eigentumserwerb in die Wege geleitet worden ist. Erforderlich ist nur, daß die getroffenen Absprachen in irgendeiner Weise aktenkundig geworden sind.

7. Ergänzung von § 7

Der neu eingefügte Satz 3 trifft die bisher fehlende Regelung, wonach der Entschädigungsfonds (und nicht der Verfügungsberechtigte, der durch den Restitutionsbescheid das Eigentum an dem Vermögenswert verliert) Gläubiger des Anspruchs auf Ersatz von Werterhöhungen sein soll, die nach Überführung in Volkseigentum aus Mitteln des Staatshaushalts finanziert wurden. Umgekehrt soll der Entschädigungsfonds - was in anderem Zusammenhang bereits durch § 29a Abs. 1 zum Ausdruck gebracht wird - Schuldner des Anspruchs auf Ersatz von Wertminderungen sein, die seit Überführung

in Volkseigentum eingetreten sind. Satz 4 stellt klar, daß die Fälligkeit der durch § 7 gewährten Ausgleichsansprüche erst dann eintritt, wenn der (gemäß § 33 Abs. 2 gesondert zu erlassende) Wertausgleichsbescheid unanfechtbar geworden ist.

8. § 7a - neu

Die Vorschrift befaßt sich mit der im Vermögensgesetz bisher nicht geregelten Frage nach der rechtlichen Behandlung geleisteter Kaufpreise und Entschädigungen in Restitutionsfällen. Der Verfügungsberechtigte erhält grundsätzlich einen von ihm gezahlten Kaufpreis ebenso zurück, wie der Berechtigte einen tatsächlich erhaltenen Kaufpreis zurückzahlen muß. Dieser Grundsatz gilt auch dann, wenn zwischen dem Berechtigten und dem Verfügungsberechtigten keine unmittelbaren Vertragsbeziehungen bestanden haben, sondern der Verfügungsberechtigte den zurückzuübertragenden Vermögenswert als letztes Glied einer mehrstufigen Verfügungskette erworben hat.

Absatz 1 betrifft zum einen die Fälle der Veräußerung aus Volkseigentum, in denen der Kaufpreis nicht - wie im Fall des Absatzes 2 - an den Berechtigten, sondern an den Staat gezahlt worden ist. Ist der Erwerb (wegen Unredlichkeit oder mangelnder Schutzwürdigkeit nach dem 18. Oktober 1989) nicht restitutionsfest, so ist dem Verfügungsberechtigten der gezahlte Kaufpreis nach Bestandskraft des Restitutionsbescheides, der eine entsprechende Festsetzung enthält (§ 7a Abs. 1 Satz 3), - gegebenenfalls umgerechnet im Verhältnis 2 zu 1 - aus dem Entschädigungsfonds zu erstatten (Satz 1). Zum anderen betrifft Absatz 1 die Fälle des Erwerbs vom Zwischenerwerber, der seinerseits nicht vom Berechtigten erworben hatte (anderenfalls gilt wiederum

Absatz 2). Im Interesse der Verfahrensbeschleunigung kann der Berechtigte verlangen, daß über die Erstattung gesondert entschieden wird (Satz 4).

Absatz 2 regelt zunächst Veräußerungen, bei denen der Berechtigte - vornehmlich in den Fällen des § 1 Abs. 3 - vom Verfügungsberechtigten oder von einem Zwischenerwerber eine Gegenleistung für einen rückgängig zu machenden Vermögensverlust erhalten hat. Notwendig ist wie in § 8 Abs. 1 Satz 2 der Unternehmensrückgabeverordnung vom 13. Juli 1991 (URüV - BGBl. I S. 1542), daß die Gegenleistung dem Berechtigten tatsächlich zugeflossen ist. Gläubiger des Rückzahlungsanspruchs ist der Verfügungsberechtigte, wenn der Kaufpreis von ihm selbst oder von einem Zwischenerwerber gezahlt wurde (Satz 1). War das Restitutionsobjekt an den Staat veräußert und der Kaufpreis aus dem Staatshaushalt gezahlt worden, ist der Entschädigungsfonds Gläubiger des Rückzahlungsanspruchs (Satz 3). Gleiches gilt in Enteignungsfällen gemäß § 1 Abs. 1 Buchstabe b. Geldbeträge, die dem Berechtigten - vornehmlich in den Fällen des § 1 Abs. 6 - vor der Währungsreform des Jahres 1948 in Reichsmark zugeflossen sind, sind im Verhältnis 20 zu 1, Geldbeträge in Mark der DDR sind im Verhältnis 2 zu 1 auf Deutsche Mark umzurechnen (Satz 2). Soweit in den Fällen des Absatzes 2 kein Kaufpreis bzw. keine Entschädigung gezahlt wurde, sondern stattdessen Schuldbuchforderungen begründet wurden und noch nicht getilgt worden sind, erlöschen diese (Satz 4). Bei einem Verkauf durch den staatlichen Verwalter ist Absatz 2 insoweit anwendbar, als der Berechtigte nach Beendigung der staatlichen Verwaltung über den Verkaufserlös frei verfügen kann. Im übrigen gilt Absatz 1.

Hat der Berechtigte eine Gegenleistung oder eine Entschädigung nach Absatz 2 Satz 1 an den Verfügungsberechtigten zurückzuleisten, steht diesem nach erfolgter Rückübertragung

des Eigentums an den Berechtigten (§ 34 Abs. 1) gegenüber dem Herausgabeanspruch aus § 985 BGB ein Recht zum Besitz nach Absatz 3 Satz 1 zu, solange der Erstattungsanspruch nach Absatz 2 Satz 1 nicht erfüllt ist (Satz 1). Bezieht sich der Rückübertragungsanspruch des Berechtigten auf ein Grundstück oder Gebäude, so hat das Vermögensamt auf Antrag des Verfügungsberechtigten zu seinen Gunsten eine Sicherungshypothek in Höhe des zurückzuerstattenden Betrages nebst 4 % Zinsen p.a. ab Bestandskraft des Restitutionsbescheides zu begründen (Satz 2).

Mit Rücksicht auf spezielle Vorschriften im Bereich der Unternehmensrestitution (§ 8 URüV) ist der Anwendungsbereich des § 7a auf die Fälle der Einzelrestitution beschränkt (Absatz 4). Unanwendbar ist § 7a in den Fällen der Einzelrestitution nach § 6 Abs. 6a Satz 1, weil eine dem Berechtigten aus Anlaß des Vermögensverlustes zugeflossene Geldleistung bereits mit der Entschädigung nach § 6 Abs. 7 zu verrechnen ist.

9. Ergänzung von § 8

Die Ergänzung dient der Klarstellung der geltenden Rechtslage. Die Geldentschädigung ist - wie sich aus §§ 8, 9 VermG in Übereinstimmung mit Nr. 3 a bis c der Gemeinsamen Erklärung ergibt - die Grundform der Entschädigung. Naturalentschädigung in Form von Ersatzgrundstücken ist nach der Vorstellung, die dem Gesetz insoweit zugrundeliegt, lediglich dann zu gewähren, wenn der Restitutionsanspruch durch redlichen Erwerb ausgeschlossen ist.

10. Ergänzung von § 11

Nach § 11 Abs. 1 Satz 2 kann der Eigentümer statt der Aufhebung der staatlichen Verwaltung auch auf sein Eigen-

tum an dem staatliche verwalteten Vermögenswert verzichten und eine Entschädigung beantragen. Diese Regelung gilt vornehmlich für Immobilien. Sie ist auf die bei Erlaß des Vermögensgesetzes am 29. September 1990 noch geltende Regelung des § 310 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik zugeschnitten. Danach stand das Aneignungsrecht dem Zentralstaat zu, der auch zur Zahlung der Entschädigung verpflichtet war. Dies hat sich seit dem 3. Oktober 1990 grundlegend geändert. Seitdem gilt im Fall des Eigentumsverzichts bei Grundstücken und Gebäuden § 928 Abs. 2 BGB, der das Aneignungsrecht dem Landesfiskus zuweist; die Entschädigung ist jedoch von dem Entschädigungsfonds als Sondervermögen des Bundes zu zahlen. Um Aneignungsrecht und Entschädigungslast wieder zusammenzuführen, ordnet § 11 Abs. 1 Satz 3 neu an, daß das Aneignungsrecht in den Fälle des Satzes 2 dem Entschädigungsfonds zusteht.

11. §§ 11a und 11c - neu

a) 11a - neu

Die Vorschrift sieht im Interesse der Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung die generelle Beendigung staatlicher Verwaltungen im Sinne des § 1 Abs. 4 durch Gesetz zum Ablauf des 31. Dezember 1992 vor (Absatz 1 Satz 1). Damit wird eine erhebliche Entlastung der Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen erreicht, die insoweit künftig im wesentlichen nur noch über Entschädigungsansprüche gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 (die gemäß § 11a Abs. 1 Satz 2 weiter fortbestehen) und über den Umfang zu übernehmender Grundpfandrechte gemäß § 16 Abs. 4 - neu - zu entscheiden haben, sofern entsprechende Anträge gestellt werden (§ 11 Abs. 1 Satz 2, § 16 Abs. 4 Satz 5 - neu -). Zugleich wird mit der gesetzlichen

Beendigung der staatlichen Verwaltungen der Weg für die dringend notwendige Investitionstätigkeit der Eigentümer freigemacht. Eine vor dem Stichtag eingegangene Verpflichtung zur Verfügung über ein bis dahin staatlich verwaltetes Grundstück oder Gebäude darf vom bisherigen staatlichen Verwalter erfüllt werden, sofern die zur Erfüllung erforderliche Eintragung des Rechts (d.h. in der Regel des Eigentums) oder jedenfalls die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung bereits vor dem Stichtag beantragt worden ist (Absatz 1 Satz 3). Diese Regelung ist der Vorschrift des § 6 Abs. 3 Satz 3 VZOG nachgebildet. Ein im Grundbuch eingetragener Verwaltervermerk ist nach dem 31. Dezember 1992 gegenstandslos und auf Antrag des Eigentümers oder bisherigen staatlichen Verwalters zu löschen (Absatz 2). Absatz 3 ordnet im Klarstellungsinteresse an, daß die Abwicklung der staatlichen Verwaltung nach Auftragsrecht erfolgt. Den bisherigen staatlichen Verwalter treffen insoweit die Auskunfts- und Rechenschaftspflicht des § 666 BGB, die Herausgabepflicht des § 667 BGB und gegebenenfalls die Verzinsungspflicht des § 668 BGB. Ist - was vielfach der Fall sein wird - rechtlich zweifelhaft, wer seit dem 3. Oktober 1990 staatlicher Verwalter ist, so treffen die entsprechenden Pflichten den Landkreis oder die kreisfreie Stadt, wo der Vermögenswert belegen ist.

b) § 11b - neu

Läßt sich der Eigentümer eines bis zum 31. Dezember 1992 staatlich verwalteten Vermögenswert nicht feststellen oder ist dessen Aufenthalt nicht bekannt, so wird ihm - wenn hierfür ein Bedürfnis besteht - auf Antrag der Gemeinde oder eines jeden, der ein berechtigtes Interesse daran hat (z.B. eines Mieters, der Gewährlei-

stungsansprüche geltend machen will), vom Landkreis oder der kreisfreien Stadt der Belegenheit des Grundstücks oder Gebäudes, ein gesetzlicher Vertreter bestellt (Absatz 1 Satz 1). Dieser braucht keine natürliche Person zu sein, so daß z. B. auch eine kommunale Wohnungsgesellschaft, die Treuhandanstalt oder ein Treuhandunternehmen zum gesetzlichen Vertreter bestellt werden kann. Die Regelung ist der Vorschrift des § 8 des Verkehrswegeplanungsbeschleunigungsgesetzes vom 16. Dezember 1991 (BGBl. I S. 2174) nachgebildet. Sie gilt nicht für staatlich verwaltete Forderungen (z.B. Kontoguthaben); deren Inhaber werden, wenn ihre Person oder ihr Aufenthalt unbekannt ist, ab dem 1. Januar 1993 durch die Staatsbank Berlin gesetzlich vertreten, ohne daß es dazu einer Bestellung von seiten der Kreis- oder Stadtverwaltung bedarf (Absatz 2). Lassen sich einzelne von mehreren Eigentümern nicht feststellen, so ist unter den genannten Voraussetzungen der bekannte Eigentümer bzw. einer von diesen zum gesetzlichen Vertreter zu bestellen (Absatz 1 Satz 2). Er unterliegt nicht dem Selbstkontrahierungsverbot des § 181 BGB (Absatz 1 Satz 3). Der gesetzliche Vertreter hat gegen denjenigen, auf dessen Antrag er bestellt worden ist, Anspruch auf eine angemessene Vergütung sowie auf Ersatz seiner Auslagen; der hiernach Verpflichtete hat entsprechende Erstattungsansprüche gegenüber dem unbekannten bzw. abwesenden Eigentümer, für den der gesetzliche Vertreter bestellt worden ist (Absatz 1 Satz 4 in Verbindung mit § 16 Abs. 3 VwVfG). Im übrigen gelten für die Bestellung des gesetzlichen Vertreters und für dessen Tätigkeit die Vorschriften des BGB über die Pflegschaft entsprechend (Absatz 1 Satz 5).

Die gesetzliche Vertretung endet durch Abberufung des Vertreters, die auf Antrag des Eigentümers erfolgt (Absatz 3 Satz 1). Bei einer Mehrheit von Eigentümern gilt dies nur dann, wenn die Vertretung gesichert ist (Absatz 3 Satz 2).

c) § 11c - neu

Die ehemalige DDR hatte mit vier westlichen Staaten Entschädigungsverträge geschlossen. Es handelt sich um Dänemark, Finnland, Österreich und Schweden. Diese Verträge sollten entschädigungslose Enteignungen, aber auch Fälle staatlicher Zwangsverwaltung regeln. Welche Folgen die getroffenen Regelungen für die Eigentumsrechte und Ansprüche der betroffenen ausländischen Staatsbürger hatten, ist nicht abschließend geklärt. Bis zu dieser Klärung konnte die behördliche Aufhebung der staatlichen Verwaltung hier als Sicherungsinstrument eingesetzt werden. Dieses fällt mit der gesetzlichen Aufhebung der staatlichen Verwaltung vom 1. Januar 1993 an weg und muß ersetzt werden. § 11c schreibt dazu ein Zustimmungserfordernis vor. Jede Verfügung über ein Grundstück oder Gebäude, das zum Abkommensgegenstand gehört, bedarf der Zustimmung des Bundesamts zur Regelung offener Vermögensfragen (Satz 1). Um eine Beeinträchtigung des Grundstücksverkehrs zu vermeiden, gilt dieses Zustimmungserfordernis jedoch nur, wenn es im Grundbuch eingetragen ist (Satz 2). Die Eintragung erfolgt auf Ersuchen des Bundesamts (Satz 3). Aus Gründen der Vereinfachung soll der betroffene Eigentümer vorher nicht gehört werden, sondern das Ersuchen im nachhinein anfechten können (Satz 4). Hat er Erfolg, wird der Eintrag wieder gelöscht. Das Ersuchen kann nur mit der Begründung angefochten werden, das Grundstück gehöre nicht zum Abkommensgegenstand. Die

Frage, welches rechtliche Schicksal die Grundstücke durch die Verträge im einzelnen genommen haben, bleibt gerichtlicher oder besonderer gesetzlicher Klärung vorbehalten.

12. § 14a - neu

Das Vermögensgesetz enthält bisher keine ausdrückliche Bestimmung über den Wertausgleich für werterhöhende Verwendungen des staatlichen Verwalters. Die in § 14a - neu - enthaltene Verweisung auf § 7 füllt diese Regelungslücke. Sie beschränkt sich auf Verwendungen, die aus Mitteln des Staatshaushalts finanziert wurden. Bei Werterhöhungen, die aus den Erträgen des verwalteten Vermögenswertes finanziert wurden, besteht für einen Wertausgleich kein Bedürfnis. Gleiches gilt für Werterhöhungen, die mit dinglich gesicherten Kreditmitteln finanziert wurden, da die entsprechenden Grundpfandrechte gemäß § 16 Abs. 4 bis 9 - neu - zu übernehmen sind.

13. Änderung von § 16

a) Ergänzung von Absatz 2

Mit § 16 Abs. 2 Satz 2 - neu - wird zunächst eine dem § 17 Satz 2 entsprechende Regelung für dingliche Nutzungsrechte geschaffen. Eine derartige Regelung ist erforderlich, weil § 17 unmittelbar nur für schuldrechtliche Nutzungsrechte anwendbar ist (vgl. amtliche Erläuterungen BT-Drs. 11/7831 S. 11). Die Beseitigung des unredlich erworbenen dinglichen Nutzungsrechts entspricht der in Nr. 8 der Gemeinsamen Erklärung vom 15. Juni 1990 enthaltenen Vorgabe und ist im übrigen folgerichtig, da nicht nur das unredlich erworbene schuldrechtliche Nutzungsrecht der Aufhebung nach § 17

Satz 2 unterliegt, sondern auch das unredlich erworbene Eigentum im Restitutionsfall keinen Bestandsschutz genießt (vgl. § 4 Abs. 2 Satz 1, § 34 Abs. 1). § 16 Abs. 2 Satz 2 - neu - stellt zugleich klar, daß unredlich erworbene Nutzungsrechte nur dann erlöschen, wenn sie im Restitutions- bzw. Aufhebungsbescheid nach § 33 Abs. 3 ausdrücklich aufgehoben werden. Die bisherige Formulierung in § 17 Satz 1 und 2 legt die (vom Gesetz nicht gewollte, vgl. amtliche Erläuterungen BT-Drs. 11/7831 S. 11 zu § 17) Schlußfolgerung nahe, daß diese Nutzungsrechte mit der Rückübertragung des Eigentums bzw. Aufhebung der staatlichen Verwaltung kraft Gesetzes erlöschen. Das hätte aber die unerwünschte Konsequenz, daß sich die Zivilgerichte im Rahmen eines anschließenden Räumungsprozesses nach § 985 BGB mit der Frage des redlichen Erwerbs befassen müßten, was die Gefahr einer doppelgleisigen Rechtsprechung (Zivilgerichte und Verwaltungsgerichte) heraufbeschwört.

Um zu vermeiden, daß mit der Aufhebung des dinglichen Nutzungsrechts gemäß Satz 2 - neu - vagabundierendes Gebäudeeigentum entsteht, ordnet Satz 3 - neu - in Anlehnung an § 12 ErbbauVO und Art. 233 § 4 Abs. 4 EGBGB - neu - das gleichzeitige Erlöschen des Gebäudeeigentums an. Das Gebäude wird Bestandteil des Grundstücks (Satz 4 - neu -). Um den Gläubigern von Grundpfandrechten an dem aufgrund des Nutzungsrechts errichteten Gebäude eine dingliche Rechtsstellung zu erhalten, begründet Satz 5 - neu - zu ihren Gunsten ein Pfandrecht an den in § 7 und § 7a - neu - bezeichneten Ansprüchen sowie an dinglichen Rechten, die zu deren Sicherung gemäß § 7a Abs. 3 Satz 2 begründet werden.

Absatz 2 Satz 6 - neu - trifft eine Härteregelung für den Fall, daß die Aufhebung des Nutzungsrechts für den Verfügungsberechtigten den Verlust seines Lebensmittelpunktes zur Folge hat. Von einer Regelungskonzeption, die in Anlehnung an §§ 721, 765a ZPO auf die Umstände des Einzelfalles abstellt, ist aus Gründen der Praktikabilität und Verfahrensvereinfachung abgesehen worden.

b) Änderung von Absatz 3

Zur Vermeidung von Mißverständnissen hinsichtlich des Regelungsgehaltes der Absätze 2 und 3 in ihrem Verhältnis zueinander stellt die Neufassung klar, daß sich Absatz 3 lediglich auf solche Rechtsverhältnisse bezieht, die nicht nach Absatz 2 Satz 2 - neu - aufzuheben sind.

c) Anfügung von Absatz 4 bis 9

Die Absätze 4 bis 9 regeln die Frage, in welchem Umfang eingetragene Grundpfandrechte zu übernehmen sind. Sie präzisieren und ergänzen den in § 18 Abs. 3 der geltenden Fassung festgelegten Grundgedanken, sind aber aus rechtssystematischen Gründen nicht in § 18 (der sich mit durch die Überführung in Volkseigentum untergegangenen dinglichen Rechten beschäftigt), sondern in § 16 (der die Übernahme bestehender Rechte und Pflichten betrifft) eingestellt worden.

Absatz 4 entspricht in seinem Anwendungsbereich im wesentlichen § 18 Abs. 3 der geltenden Fassung, weitet diesen aber einerseits auf den Aufbauhypotheken vergleichbare Grundpfandrechte zur Sicherung von Baukredi-

ten aus und schränkt ihn andererseits dadurch ein, daß die Grundpfandrechte durch den staatlichen Verwalter bestellt worden sein müssen. Die Erstreckung auf andere Grundpfandrechte zur Sicherung von Baukrediten - z.B. Aufbaugrundschulden - ist erforderlich geworden, weil nicht auszuschließen ist, daß die staatlichen Verwalter zur Finanzierung von Baumaßnahmen auch andere Sicherheiten als Aufbauhypotheken bestellt haben. Die Beschränkung des Anwendungsbereiches auf vom staatlichen Verwalter bestellte Rechte folgt daraus, daß das Vermögensgesetz nur teilungsbedingtes Unrecht ausgleichen will. Aufbauhypotheken, die der Berechtigte selbst vor Anordnung der staatlichen Verwaltung aufgenommen hat oder aufnehmen mußte, haben diesen wie alle anderen DDR-Bürger betroffen, so daß eine Ungleichbehandlung in den Fällen, in denen später die staatliche Verwaltung angeordnet wurde, nicht begründbar ist. Neu gegenüber § 18 Abs. 3 der geltenden Fassung ist schließlich, daß Absatz 4 zur Voraussetzung für eine Übernahme der Aufbauhypotheken bzw. vergleichbarer Rechte nicht nur die Durchführung werterhaltender oder werterhöhender Baumaßnahmen macht, sondern darüber hinaus eine Verpflichtung zur Übernahme nur insoweit ausspricht, als sich erfolgte Baumaßnahmen zum Zeitpunkt der Beendigung der staatlichen Verwaltung im Wert des Grundstücks noch auswirken. Der Eigentümer soll ohne oder gegen seinen Willen bestellte Rechte also nur insoweit übernehmen müssen, als diese Rechte mittelbar zu noch vorhandenen Werterhöhungen und damit zu einer Bereicherung geführt haben (Satz 1). Diesem Bereicherungsgedanken entspricht es, daß Satz 2 festlegt, daß der zu übernehmende Betrag um die Leistungen - unabhängig, ob Zins- oder Tilgungsleistungen - zu kürzen ist, die auf das Recht oder eine

dem Recht zugrundeliegende Forderung erbracht worden sind.

Gemäß Absatz 5 Satz 1 wird der zu übernehmende Teil der Grundpfandrechte durch das Vermögensamt bestimmt, wenn dieses über die Aufhebung der staatlichen Verwaltung entscheidet. Auf Antrag des Grundpfandrechtsgläubigers oder des Eigentümers ist allerdings vorab über die Aufhebung der staatlichen Verwaltung zu entscheiden. Um den Eigentümer insoweit nicht der Gefahr auszusetzen, daß das Grundpfandrecht auch in der nicht zu übernehmenden Höhe wirksam an einen gutgläubigen Erwerber abgetreten wird, ersucht das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen in diesen Fällen das Grundbuchamt um die Eintragung eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs (Satz 2). Da in § 11a nunmehr zum Ablauf des 31. Dezember 1992 die Beendigung der staatlichen Verwaltung ohne eine Entscheidung des Vermögensamtes vorgesehen ist, bestimmt Satz 3, daß auf Antrag des Berechtigten oder des aus dem Grundpfandrecht Begünstigten eine Entscheidung des Vermögensamtes über den zu übernehmenden Teil der Grundpfandrechte zu ergehen hat. Satz 4 bestimmt zur Verfahrenserleichterung und -beschleunigung, daß das Vermögensamt zunächst keine detaillierte Berechnung gemäß Absatz 4 anstellen muß, sondern daß in entsprechender Anwendung des § 18b Abs. 2 Satz 1 bis 3 vom Nennbetrag der Rechte auszugehen ist und die dort festgelegten Abschläge pauschal vorzunehmen sind. Dies soll allerdings nicht gelten, wenn eine abweichende Vereinbarung zwischen dem Grundeigentümer und dem Gläubiger der Aufbauhypothek nachgewiesen wird. Solche Parteivereinbarungen gehen entsprechend dem Grundsatz der Privatautonomie vor. Satz 5 bestimmt, daß bezüglich sämtlicher auf dem Grundstück lastender Rechte gemäß Absatz 4 ein

einheitlicher Bescheid zu ergehen hat.

Absatz 6 erstreckt den Anwendungsbereich der Absätze 4 und 5 - insbesondere also die unter Umständen nur eingeschränkte Übernahmepflicht sowie das zunächst pauschale Festsetzungsverfahren durch das Vermögensamt - über die Aufbauhypotheken oder sonstigen Grundpfandrechte zur Sicherung von Baukrediten hinaus auch auf Grundpfandrechte, die

(a) auf staatliche Veranlassung vor dem 8. Mai 1945 oder
(b) nach Eintritt des Eigentumsverlustes oder
(c) durch den staatlichen Verwalter

bestellt wurden. Dies gilt jeweils nicht, wenn das Grundpfandrecht der Sicherung einer Verpflichtung des Berechtigten gedient hat und diese Verpflichtung keinen diskriminierenden oder sonst benachteiligenden Charakter (§ 11 Abs. 5) hat.

Die Fallgruppe (a) betrifft vor allem die Fälle, in denen jüdisches Grundvermögen vor einer Arisierung mit diskriminierenden Rechten belastet wurde. Die Fallgruppe (b) betrifft Fälle, in denen zunächst eine Schädigung gemäß § 1 Abs. 6 oder § 1 Abs. 3 vorlag und der Ariseur oder Erwerber das Grundstück mit Grundpfandrechten belastete, die nunmehr im Rahmen der Rückübertragung des Eigentums zu übernehmen wären. Die Fallgruppe (c) ist aufgenommen worden, weil Fälle bekannt wurden, in denen durch den staatlichen Verwalter zu verschiedensten Zwecken Grundpfandrechte bestellt wurden, die keine Aufbauhypotheken im Sinne des Absatzes 4 sind und die nicht mit der Absicherung von Baumaßnahmen am Grundstück in Zusammenhang stehen. Die in Absatz 6 genannten Rechte sind also uneingeschränkt nur

dann zu übernehmen, wenn sie der Absicherung einer Verpflichtung des Berechtigten dienen, die nicht diskriminierenden oder sonst benachteiligenden Charakter hat. Hier wäre eine Einschränkung der Übernahme nicht gerechtfertigt. Im übrigen erfordert es der Grundgedanke der Wiedergutmachung in den in Absatz 6 geregelten Fällen, den Eigentümer nur durch die Übernahme derjenigen Rechte zu belasten, die zum Zeitpunkt seines Vermögensverlustes bestanden haben und nicht diskriminierend oder sonst benachteiligend sind. Etwas anderes muß aber gelten, wenn Grundpfandrechte, die im Zusammenhang mit oder nach dem Eigentumsverlust des Berechtigten oder während der staatlichen Verwaltung bestellt worden sind, zur Finanzierung von Baumaßnahmen verwandt wurden und diese Baumaßnahmen sich auch zum Zeitpunkt der Aufhebung der staatlichen Verwaltung oder der Rückübertragung des Eigentums in bezug auf das Grundstück noch wertsteigernd auswirken. Diese Grundpfandrechte müssen im Umfang der noch vorhandenen Wert-steigerung aufrechterhalten werden, weil anderenfalls eine dem Restitutionsgedanken widersprechende Bereicherung des Berechtigten vorläge. Dieser würde nämlich die Werterhöhung erhalten, ohne das Grundpfandrecht, das diese Werterhöhung überhaupt erst ermöglicht hat, insoweit übernehmen zu müssen. Die in Absatz 6 vorgeschriebene entsprechende Anwendung der Absätze 4 und 5 führt in den Fällen, in denen eingetragene Grundpfandrechte bei der Rückübertragung des Eigentums zu übernehmen sind (§ 1 Abs. 3 oder Abs. 6) dazu, daß der zu übernehmende Teil der Grundpfandrechte nicht mit der Entscheidung über die Aufhebung der staatlichen Verwaltung, sondern mit der Entscheidung über die Rückübertragung des Eigentums zu bestimmen ist. Auch kommt es in diesen Fällen wegen der entsprechenden Anwendung der Absätze 4 und 5 im Zusammenhang mit der

noch vorhandenen Werterhöhung nicht auf den Zeitpunkt der Aufhebung der staatlichen Verwaltung, sondern auf den Zeitpunkt der Entscheidung über die Rückübertragung des Grundstückes an.

Absatz 7 regelt das Rechtsmittelverfahren bezüglich des Festsetzungsbescheides über den zu übernehmenden Teil der in den Absätzen 4 und 6 geregelten Grundpfandrechte. Satz 1 stellt zunächst in Übereinstimmung mit dem Verwaltungsverfahrensrecht klar, daß der Bescheid anfechtbar ist. Satz 2 schließt eine auf einzelne Rechte bezogene Teilanfechtung für die Fälle aus, in denen mit dem Widerspruch geltend gemacht wird, daß der gemäß Absatz 5 Satz 4 zunächst nur pauschal ermittelte, zu übernehmende Betrag von dem bei konkreter Berechnung nach Absatz 4 zu übernehmenden Betrag abweicht. Insoweit wird festgelegt, daß der Widerspruch des Eigentümers gegen den Bescheid insgesamt und der Widerspruch eines Grundpfandrechtsgläubigers gegen den Bescheid hinsichtlich sämtlicher ihm zustehender Rechte gerichtet sein muß. Wenn die pauschale Abrechnungsweise angegriffen wird, soll der Anfechtende nicht das Recht haben, die pauschale Abrechnung dort bestehen zu lassen, wo sie ihm günstig ist, und in den anderen Fällen auf detaillierte Abrechnung zu bestehen. Er soll sich also nicht die Rosinen herauspicken. Dieses Prinzip wird durch die Sätze 3 und 4, nach denen der Widerspruch nur insoweit begründet ist, als eine Neuberechnung sämtlicher zu berücksichtigender Rechte zu einem insgesamt besseren Ergebnis führt, verdeutlicht. Satz 5 schließlich stellt klar, daß der Widerspruchsbescheid zum Nachteil des Widerspruchsführers von dem Ausgangsbescheid abweichen kann.

Absatz 8 Satz 1 legt fest, daß das Grundpfandrecht,

soweit es nicht zu übernehmen ist, als erloschen gilt. Satz 2 bestimmt, daß dasselbe gegenüber dem Berechtigten und dessen Rechtsnachfolger auch für eine dem Recht zugrundeliegende Forderung gilt. Die Einschränkung der Verpflichtung zur Übernahme der Grundpfandrechte würde oftmals leerlaufen, wenn durch diese gesicherte Forderungen uneingeschränkt bestehen blieben.

Absatz 9 Satz 1 stellt klar, daß die Absätze 4 bis 8 bei der Rückgabe von Grundstücken nach § 6 (Unternehmensrestitution) nicht gelten. Dort gilt der Grundsatz, daß ein Unternehmen in dem Zustand, in dem es sich befindet, zurückzugeben ist (§ 6 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 URüV). Die Sätze 2 bis 4 tragen dem Umstand Rechnung, daß die Regelungen des Absatzes 6 auch Fälle wie den erfassen können, daß nach Umwandlung eines ehemals volkseigenen Betriebes der Kommunalen Wohnungswirtschaft (KWV) in eine GmbH i.A. (nach § 3 des Gesetzes über die Umwandlung volkseigener Wohnungswirtschaftsbetriebe in gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und zur Übertragung des Grundeigentums an die Wohnungsbaugenossenschaft vom 22. Juli 1990, GBl. I S. 901, das nicht fortgilt) Grundpfandrechte an deren Grundstücken eingetragen wurden. Auch in diesen Fällen die früheren Grundpfandrechte bezüglich eines über die noch vorhandene Werterhöhung am Grundstück hinausgehenden Betrages zu kürzen, erscheint aber als nicht interessengerecht. Das Vertrauen der die Umwandlungen und damit auch die Investitionstätigkeit im Osten finanzierenden Kreditinstitute auf die Beständigkeit ihrer Sicherheit erscheint schützenswert. Dasselbe hat auch in sonstigen Fällen der Belastung von restitutionspflichtigen Grundstücken seit dem 1. Juli 1990 - Staatsvertrag über die Schaffung einer Währungs-, Wirtschafts- und

Sozialunion zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik - zu gelten. Allerdings muß auch hier sichergestellt werden, daß der Eigentümer für die zugrundeliegenden Kredite letztendlich nicht zu haften hat bzw. Ausgleichsansprüche erwirbt. Sätze 2 bis 4 legen daher fest, daß diese Grundpfandrechte zwar einerseits voll zu übernehmen sind (Satz 2), der Eigentümer aber gegen den früheren Verfügungsberechtigten einen Anspruch auf Freistellung hat (Satz 3). Damit der früher Verfügungsberechtigte diesem Anspruch aber rechtlich nachkommen kann, bestimmt Satz 4, daß der aus dem Grundpfandrecht Begünstigte - also das finanzierende Kreditinstitut - gegen Ablösung des Kredites und ggf. gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung verpflichtet ist, eine Löschungsbewilligung bezüglich des Grundpfandrechtes zu erteilen.

14. Änderung von § 17

a) Änderung von Satzes 2

Die Vorschrift bezweckt - ebenso wie § 16 Abs. 2 Satz 2 - neu - zunächst die Klarstellung, daß unredlich erworbene schuldrechtliche Nutzungsrechte nicht kraft Gesetzes, sondern nur dann erlöschen, wenn sie im Restitutions- bzw. Aufhebungsbescheid nach § 33 Abs. 3 ausdrücklich aufgehoben werden. Auf die Begründung zu § 16 Abs. 2 - neu - wird insoweit verwiesen.

Im übrigen wird die bisher in § 17 Satz 2 enthaltene Beschränkung auf die Fälle des § 1 Abs. 3 beseitigt. Die Tragweite dieser Beschränkung ist bei Abfassung des Vermögensgesetzes seinerzeit nicht erkannt worden. Es war nicht beabsichtigt, unredlich erworbene Nutzungsrechte nur dann zu beenden, wenn der Restitutionsan-

spruch auf § 1 Abs. 3 gestützt werden kann. Die Fortsetzung eines unredlich erworbenen Nutzungsrechts ist dem Berechtigten niemals zuzumuten, und zwar gleichgültig, ob es sich um einen Restitutionsfall oder um die Aufhebung einer staatlichen Verwaltung handelt, und gleichgültig, ob der Restitutionsanspruch aus § 1 Abs. 3 oder aus einem der übrigen Restitutionstatbestände des § 1 hergeleitet wird.

Zugleich wird der in § 17 Satz 2 bisher enthaltene Verweis auf § 4 Abs. 2, der keine sachliche Bedeutung hat, beseitigt.

b) Satz 3 und 4 - neu

aa) Satz 3 - neu

Die Verweisung auf § 16 Abs. 2 Satz 6 - neu - im neuen Satz 3 bringt die dortige Härteregelung für den Fall, daß der Nutzungsberechtigte durch die Aufhebung des Nutzungsrechts das Recht zum Besitz an seiner Wohnung verliert, auch bei der Aufhebung unredlich erworbener schuldrechtlicher Nutzungsverhältnisse (insbesondere Mietverhältnisse) zur Geltung.

bb) Satz 4 - neu

Die Vorschrift betrifft den Fall, daß ein Mieter oder sonstiger (schuldrechtlich) Nutzungsberechtigter Eigentum an dem Miet- bzw. Nutzungsobjekt erworben hatte und dieses mit Bestandskraft des Restitutionsbescheides wieder verliert. In diesen Fällen kann u.U. davon auszugehen sein, daß das Miet- bzw. Nutzungsverhältnis durch Vereinigung von

Forderung und Schuld in der Person des Erwerbers (sog. Konfusion) erloschen ist. War es redlich erworben, so soll es gemäß § 17 Satz 4 - neu - nach erfolgter Restitution unbefristet mit dem Inhalt wieder aufleben, den es ohne die Eigentumsübertragung seit Wirksamwerden des Beitritts gehabt hätte. Denn das endgültige Erlöschen des schuldrechtlichen Nutzungsverhältnisses entspricht in diesen Fällen nicht dem Gesetzeszweck. Der Restitutionsanspruch zielt allein darauf ab, den durch den dinglichen Rechtserwerb geschaffenen spezifischen Vorteil wieder rückgängig zu machen. Die Beseitigung eines bis dahin bestehenden schuldrechtlichen Nutzungsrechts ist nicht beabsichtigt.

15./16. Änderung von § 18; §§ 18 a bis 18 c - neu

a) Einleitung

aa) Begründung alter Rechte

Nach § 18 in seiner geltenden Fassung sind bei der Rückübertragung einer restitutionsbelasteten Immobilie zugleich auch die dinglichen Rechte - insbesondere Hypotheken und Grundschulden, in einer Vielzahl der Fälle aber auch Dienstbarkeiten und ähnliches -, die früher auf der Immobilie gelastet haben und bei der Überführung in Volkseigentum erloschen sind, wieder einzutragen. Geschähe dies nicht, würde der Alteigentümer eine lastenfreie Immobilie und damit einen Vorteil erhalten, der ihm nach dem Grundgedanken der Restitution nicht zusteht. Mit der Rückübertragung nach dem Vermögensgesetz sollen nämlich lediglich die Folgen beseitigt werden, die sich aus

der rechtsstaatswidrigen Enteignung oder einer vorhergehenden sonstigen Schädigung gemäß § 1 für den früheren Eigentümer ergeben haben. Er soll grundsätzlich das erhalten, was er jetzt hätte, wenn es zu dem Eigentumsverlust nicht gekommen wäre.

bb) Probleme

Die Wiederbegründung der früheren Rechte kann aber zu einer beträchtlichen Verzögerung der Rückgabe und damit zu einer Verzögerung der Investitionen führen, die die Alteigentümer im Falle der Rückgabe ihrer Immobilien vorzunehmen bereit und in der Lage sind. Denn die früher im Grundbuch eingetragenen Rechte sind durch die Enteignung aufgehoben worden und müssen jetzt neu begründet werden. Geschieht dies, wie in § 18 derzeit vorgesehen, durch einen Verwaltungsakt des Vermögensamtes, dann entstehen diese Rechte durch den Bescheid und mit dem in dem Bescheid genannten Inhalt. Damit Einwände aus dem Zeitraum vor der Enteignung sowie zwischen der Enteignung und der Wiederbegründung eines akzessorischen Grundpfandrechtes bzw. Einwände bei nicht forderungsabhängigen Grundschulden, die einer Inanspruchnahme der Immobilie aus dem Grundpfandrecht entgegenstehen, nicht abgeschnitten werden, ist das Vermögensamt verpflichtet, vor der Entscheidung über die Wiederbegründung des Rechtes festzustellen, in welchem Umfang dieses überhaupt noch besteht und wem es zusteht. Diese Prüfung ist aber kompliziert und zeitaufwendig. Dies gilt insbesondere, weil Fälle bekannt wurden, in denen Grund-

stücke mit über 100 Rechten, darunter 30 Grundpfandrechte, belastet waren.

Diese Schwierigkeiten haben dazu geführt, daß von den Vermögensämtern die Rechte oftmals so wieder eingetragen werden, wie sie zum Zeitpunkt der Überführung des Grundstücks in Volkseigentum eingetragen waren. Diese Wiederherstellung des früheren Inhalts des Grundbuchs bedeutet aber nichts anderes, als daß dieser Inhalt ab dem Zeitpunkt der Entscheidung des Vermögensamtes maßgeblich ist und dadurch sämtliche Einwände, etwa aufgrund einer Zahlung aus der Zeit vor der Wiederbegründung des Rechts, abgeschnitten werden können. Entsprechendes gilt z.B. auch für die Berufung auf eine Sicherungsabrede, wenn es sich um Grundschulden handelt. Insoweit führt diese Bearbeitung durch eine Reihe von Vermögensämtern zu nicht gerechtfertigten Bereicherungen der früheren Grundpfandrechtsgläubiger.

Hinzu kommt, daß die früheren Inhaber dinglicher Rechte an dem Grundstück durch § 18 der geltenden Fassung gegenüber sonstigen Inhabern früherer Rechte dadurch deutlich besser gestellt werden, daß ihre Rechte bei der Rückübertragung der Grundstücke immer, also unabhängig vom Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 1 und 3, eingetragen werden.

Schließlich führt die Wiedereintragung früherer Rechte dazu, daß die Grundbücher sowohl in Abteilung II als auch in Abteilung III mit einer Unmenge von Rechten belastet werden. Dies führt zu Problemen bei der Beleihbarkeit. Zum einen werden

die Grundbücher in erheblichem Umfang so unübersichtlich werden, daß jedenfalls kleinere Kreditinstitute schon aus diesem Grunde vor der Herausgabe von Realkrediten zurückschrecken werden. Zum anderen bestehen Kreditinstitute regelmäßig auf bestrangigen Grundpfandrechten. Um dies zu erreichen, muß der Eigentümer Löschungsbewilligungen oder Rangrücktrittserklärungen sämtlicher wiedereingetragener Grundpfandrechtsgläubiger beibringen. Der damit verbundene Zeitaufwand steht einer zügigen Beleihbarkeit der Grundstücke, die im Interesse der Investitionstätigkeit unabdingbar ist, entgegen.

cc) Das Ablösesystem

Diesen Problemen und Ungereimtheiten soll nunmehr dadurch begegnet werden, daß einerseits der Berechtigte durch die Restitution des Grundstückes wertmäßig nicht besser gestellt wird, als er vorher stand, andererseits aber für die Inhaber früherer Rechte grundsätzlich die Rückübertragung nur nach den allgemeinen Vorschriften des Vermögensgesetzes erfolgt und im übrigen lediglich ein Wertausgleich stattfindet.

Der Eigentümer erhält sein Grundstück nur zurück, wenn er für die früheren Grundpfandrechte und Reallasten einen Ablösebetrag an den Entschädigungsfonds zahlt. Die Höhe des Ablösebetrages richtet sich grundsätzlich danach, für welchen Betrag die auf dem Grundstück lastenden Rechte insgesamt ohne Überführung in Volkseigentum noch hätten geltend gemacht werden können. Um aufwendige Prüfungen zu vermeiden, wird von

einem pauschalierten Wert ausgegangen und eine konkrete Berechnung nur im Rahmen des Widerspruchsverfahrens zugelassen. Die früheren Inhaber solcher Rechte erhalten gegen den Entschädigungsfonds grundsätzlich einen Zahlungsanspruch in der Höhe, in der ihre früheren Rechte bei der Berechnung der Ablösesumme berücksichtigt worden sind. Um Doppelinanspruchnahmen zu verhindern, wird festgesetzt, daß in Höhe dieses Anspruchs eine dem früheren Recht zugrundeliegende Forderung erlischt.

Bezüglich sonstiger dinglicher Rechte sind die früheren Inhaber darauf verwiesen, einen selbständigen Restitutionsanspruch geltend zu machen.

Diese Regelung hat den Vorteil, daß die Grundstücke unbelastet bzw. nur in Höhe des Ablösebetrages mit einem einheitlichen Grundpfandrecht belastet zurückübertragen werden. Die Grundbuchsituation in Abteilung III wird somit erheblich überschaubarer und dadurch wiederum wird die Beleihbarkeit vereinfacht. Da sonstige dingliche Rechte nur bei Vorliegen der Voraussetzungen des Vermögensgesetzes, insbesondere also nur bei einem Verlust aufgrund teilungsbedingten Unrechts, restituiert werden, ist infolge dieser Regelung auch eine Bereinigung der Grundbücher in Abteilung II zu erwarten. Auch wird die Arbeit der Vermögensämter dadurch erleichtert, daß diese nicht zur Eintragung einer Vielzahl früherer Rechte deren Berechtigte und den derzeit noch gerechtfertigten Inhalt der Rechte aufwendig feststellen müssen, sondern insbesondere bei

Grundpfandrechten zunächst nach einem pauschalierten Verfahren den Ablösebetrag zu errechnen haben. Da die Rückübertragung weiterhin unabhängig von der endgültigen Festsetzung des Ablösebetrages erfolgen kann, ist im Zusammenhang mit der Rückübertragung von Grundstücken eine erhebliche Verfahrensbeschleunigung zu erwarten.

b) Die einzelnen Vorschriften

aa) § 18 - neu

§ 18 Abs. 1 stellt den Grundsatz auf, daß bei der Rückübertragung von Grundstücken, die nicht nach § 6 (Unternehmensrestitution) erfolgt, der Berechtigte für die durch Überführung des Grundstückes in Volkseigentum untergegangenen dinglichen Rechte einen Ablösebetrag an den Entschädigungsfonds zu zahlen hat (Satz 1). Zur Berechnung des Ablösebetrages ist die Summe der auf die einzelnen Rechte entfallenden Einzelbeträge zu bilden. Für die Berechnung der Einzelbeträge wird in Satz 2 auf die Absätze 2 bis 6 verwiesen. Satz 3 bestimmt, daß andere als die in den Absätzen 2 bis 5 genannten Rechte bei der Ermittlung des Ablösebetrages nicht zu berücksichtigen sind.

Absatz 2 bestimmt in Übereinstimmung mit § 16 Abs. 4, daß Aufbauhypotheken und vergleichbare Grundpfandrechte zur Sicherung von Baukrediten, die durch den staatlichen Verwalter bestellt wurden, zur Berechnung des Ablösebetrages nur insoweit zu berücksichtigen sind, als sie der Finanzierung einer Baumaßnahme an dem Grundstück gedient haben

und sich diese zum Zeitpunkt der Rückübertragung des Grundstückes in dessen Wert noch auswirkt (Satz 1). Ebenso wie im Anwendungsbereich des § 16 Abs. 4 und aus den in diesem Zusammenhang bereits genannten Gründen sind Leistungen, die nachweislich auf das Recht oder eine dem Recht zugrundeliegende persönliche Forderung erbracht worden sind, von dem zu übernehmenden Betrag abzuziehen.

Absatz 3 erstreckt den Anwendungsbereich des Absatz 2 in Übereinstimmung mit § 16 Abs. 6 auf Grundpfandrechte, die

- auf staatliche Veranlassung vor dem 8. Mai 1945
- oder
- nach Eintritt des Eigentumsverlustes oder
- durch den staatlichen Verwalter

bestellt wurden. Ebenso wie im Anwendungsbereich des § 16 Abs. 6 sind die Fälle ausgenommen, in denen das Grundpfandrecht der Sicherung einer Verpflichtung des Berechtigten diente, wenn diese Verpflichtung keinen diskriminierenden oder sonst benachteiligenden Charakter hat.

Absatz 4 bestimmt, daß bei anderen als den in Absatz 2 und 3 genannten Grundpfandrechten für die Berechnung des Ablösebetrages von dem Nennbetrag der früheren Rechte auszugehen ist und dieser Nennbetrag um die nachweislich auf das Recht oder eine dem Recht zugrundeliegende persönliche Forderung erbrachten Tilgungsleistungen zu kürzen ist (Satz 1 und 2). Anders als in den Fällen der Absätze 2 und 3 (und der Absätze 4 und 6 des § 16) werden hier nicht alle auf das Recht erbrachte Leistungen,

sondern nur Tilgungsleistungen erfaßt. Denn hier ist ausschlaggebend nicht der Gedanke des Bereicherungsausgleichs. Vielmehr soll der Zustand, der ohne die Überführung des Grundstückes in Volkseigentum bestünde, jedenfalls wertmäßig wiederhergestellt werden. Und insoweit hätten Zins- und ähnliche Leistungen eben nicht zu einer Reduzierung des Rechts oder einer Einschränkung der Möglichkeit seiner Inanspruchnahme geführt.

Absatz 5 legt fest, daß bei Rechten, die auf die Erbringung wiederkehrender Leistungen aus dem Grundstück gerichtet sind - insbesondere Reallasten und Rentenschulden - der kapitalisierte Wert anzusetzen ist.

In Absatz 6 wird klargestellt, daß bei der Berechnung der Einzelbeträge Ausgleichsleistungen auf das Recht oder eine Entschädigung, die der frühere Gläubiger des Rechts vom Staat erhalten hat (Satz 1), ebenso wenig zu berücksichtigen sind wie der Umstand, daß dem Schuldner die durch das Recht gesicherte Forderung von staatlichen Stellen der ehemaligen DDR erlassen worden ist (Satz 2). Die Anrechnung dieser Beträge würde dazu führen, daß der Berechtigte jedenfalls insoweit bessergestellt wäre, als er ohne die Überführung des Grundstücks in Volkseigentum noch stünde.

Absatz 7 enthält eine Verordnungsermächtigung zugunsten des Bundesministers der Finanzen. Dieser wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, wie frühere Rechte auf Deutsche Mark umzurechnen sind und wie die Rechte auf Erbringung wiederkehrender Leistungen (Absatz 5) in Deutscher Mark

zu kapitalisieren sind. Satz 2 stellt klar, daß Mark der DDR, Reichsmark oder Goldmark im Verhältnis 2 zu 1 auf Deutsche Mark umzurechnen sind.

bb) § 18a - neu

§ 18a bestimmt in Satz 1 den Grundsatz, daß die Rückübertragung von Grundstücken grundsätzlich nur erfolgt, wenn der Berechtigte für die durch Überführung des Grundstückes in Volkseigentum untergegangenen dinglichen Rechte einen vom Vermögensamt festgesetzten Ablösebetrag an den Entschädigungsfonds gezahlt hat. Der Ablösebetrag wird durch gesonderten Festsetzungsbescheid des Vermögensamtes festgesetzt, Satz 1. Da der Berechtigte die Festsetzung des Ablösebetrages gemäß § 18b Abs. 3 selbständig anfechten kann, bestimmt Satz 2, daß er auch in diesem Fall das Grundstück dann zurückerhält, wenn er entweder den im angefochtenen Vorbescheid festgesetzten Ablösebetrag unter Vorbehalt zahlt oder aber hierfür Sicherheit leistet. Eine Sicherheitsleistung durch Hypothekenbestellung wird dadurch erleichtert, daß das Vermögensamt diese zugleich mit der Rückübertragung des Eigentums begründen kann, Satz 3. Entsprechendes gilt gemäß Satz 4, wenn der Berechtigte die Bestellung einer Hypothek beantragt, weil er diese zur Finanzierung des Ablösebetrages benötigt. Nicht ausdrücklich geregelt werden mußte, daß der Berechtigte einen unter Vorbehalt gezahlten Betrag insoweit zurückerhält, als der endgültige Ablösebetrag geringer als im Festsetzungsbescheid festgesetzt wird.

cc) § 18b - neu

§ 18b enthält die Regelung des Festsetzungsbescheides.

Absatz 1 Satz 2 bestimmt, daß in dem Festsetzungsbescheid die für die einzelnen Rechte angesetzten Einzelbeträge gesondert auszuweisen sind. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Ansprüche der Gläubiger früherer dinglicher Rechte nach § 18c Abs. 1 Satz 1 und 2 erforderlich. Darüber hinaus erleichtert diese Aufschlüsselung dem Berechtigten sowie den Gläubigern der früheren dinglichen Rechte eine Entscheidung über die Einlegung eines Rechtsbehelfs gemäß Absatz 3. Satz 3 bestimmt, daß die für Grundpfandrechte anzusetzenden Einzelbeträge zunächst pauschal nach Maßgabe des Absatzes 2 zu bestimmen sind. Eine konkrete Berechnung entsprechend § 18 Abs. 2 bis 4 bleibt dem Widerspruchsverfahren vorbehalten.

Absatz 2 Satz 1 bis 3 regelt die pauschale Festsetzung der für den Ablösebetrag zu berücksichtigenden Einzelbeträge bei Grundpfandrechten, die gemäß § 18 Abs. 2 und 3 unter Umständen nur eingeschränkt zu übernehmen sind. Da die Feststellung der noch vorhandenen Werterhöhung vielfach beträchtliche Schwierigkeiten und wegen wohl erforderlicher Gutachten auch erhebliche Kosten bereiten wird, werden in den Sätzen 2 und 3 Vermutungen begründet, die, differenziert nach der Anzahl der Wohn- oder Geschäftseinheiten in dem Gebäude, prozentuale jährliche Abschläge vom Nominalwert des Rechts vorsehen. 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. Satz 4 bestimmt, daß Grundpfandrechte gemäß § 18 Abs. 4, also alle sonstigen Grund-

pfandrechte, mit ihrem auf Deutsche Mark umgerechneten Nennbetrag anzusetzen sind. Will der Berechtigte geltend machen, er habe auf die Rechte bereits Leistungen oder Tilgungsleistungen erbracht, so kann er dies jeweils nur im Widerspruchsverfahren.

Absatz 3 regelt das Widerspruchsverfahren in Anlehnung an § 16 Abs. 7. Will der Berechtigte geltend machen, bezüglich der in § 18 Abs. 2 und 3 genannten Rechte sei eine Baumaßnahme nicht erfolgt oder wirke sich nur noch geringer als aufgrund der Pauschalen ermittelt im Wert des Grundstückes aus oder will der Berechtigte - dies gilt im Zusammenhang mit sämtlichen Grundpfandrechten - geltend machen, er habe Leistungen oder Tilgungsleistungen auf das Recht erbracht, so muß er den Festsetzungsbescheid insgesamt angreifen. Umgekehrt gilt dasselbe für den früheren Gläubiger der Rechte bezogen auf seine im Bescheid geregelten Rechte (Satz 2). Wie bei § 16 Abs. 7 soll der Widerspruchsführer nicht das Recht haben, die pauschale Abrechnung dort bestehen zu lassen, wo sie ihm günstig ist, und in den anderen ihn betreffenden Fällen auf detaillierte Abrechnung zu bestehen.

dd) § 18c - neu

§ 18c regelt die Ansprüche der Inhaber früherer Rechte.

Soweit frühere Rechte zur Berechnung des Ablösebetrages herangezogen worden sind, haben die Gläubiger des früheren Rechts gegen den Entschädigungsfonds gemäß Absatz 1 Satz 1 einen Anspruch auf Zahlung des Betrages, mit dem ihr früheres Recht bei der Ermittlung des Ablösebetrages gemäß § 18 berücksichtigt worden ist.

Dieser Betrag ist gemäß § 18b Abs. 1 Satz 2 für jedes einzelne Recht im Festsetzungsbescheid gesondert auszuweisen. Der Anspruch besteht unabhängig davon, ob der Ablösebetrag in den Fonds eingezahlt worden ist oder nicht. Satz 2 bestimmt, daß der Anspruch des Gläubigers des früheren Rechtes gegen den Fonds sich mindert, soweit der Gläubiger für den Verlust seines Rechtes vom Staat Ausgleichszahlungen oder eine Entschädigung erhalten hat. Gemäß § 18 Absatz 6 Satz 1 sind diese Leistungen bei der Berechnung des Ablösebetrages nicht mindernd in Ansatz gebracht worden. Durch Satz 2 wird nunmehr sichergestellt, daß sie andererseits dem früheren Gläubiger nicht ein zweites Mal zugute kommen, sondern bei dem Fonds und damit beim Staat verbleiben. Eine entsprechende Regelung für den in § 18 Abs. 6 Satz 2 geregelten Erlaß von Forderungen ist nicht vorgesehen, weil es insoweit durch den Anspruch gegen den Entschädigungsfonds nicht zu einer ungerechtfertigten Bereicherung dieser Gläubiger käme. Satz 3 bestimmt, daß der Anspruch des Gläubigers des früheren Rechts gegen den Entschädigungsfonds fällig wird, wenn der Bescheid über die Festsetzung des Ablösebetrages unanfechtbar geworden ist. Diese Regelung ist notwendig, weil vorher der Anspruch überhaupt nicht berechnet werden kann. Satz 4 legt fest, daß der Anspruch in zwei Jahren - seit Fälligkeit - verjährt. Hat der Gläubiger ihn bis dahin nicht geltend gemacht, ist der Fonds also zur Zahlung nicht mehr verpflichtet. Der Ablösebetrag kommt insoweit dem Staat zugute.

Gemäß Absatz 2 Satz 1 erlischt eine durch das frühere Recht gesicherte Forderung in Höhe des Anspruchs. Damit wird sichergestellt, daß der Eigentümer nicht dadurch doppelt belastet wird, daß er einmal einen

entsprechenden Ablösebetrag zahlen muß und ein zweites Mal zusätzlich durch den Gläubiger der früheren Forderung, die durch das Erlöschen des Grundpfandrechtes unberührt geblieben ist, in Anspruch genommen werden kann. Dasselbe gilt in Anlehnung an § 16 Abs. 8 Satz 2 in den Fällen des § 18 Abs. 2 und 3 gegenüber dem Berechtigten sowie dessen Rechtsnachfolger auch hinsichtlich des den Anspruch übersteigenden Teils der Forderung (Absatz 2 Satz 2).

Absatz 3 bestimmt, daß eine Wiederbegründung früherer Rechte, die für den Ablösebetrag berücksichtigt worden sind, nicht verlangt werden kann. Soweit es zur Restitution von Grundstücken kommt, die nicht nach § 6 erfolgt, stellen die §§ 18 ff. also eine abschließende Regelung für diese Rechte dar. Eine Wiederbegründung früherer Rechte ist auch nicht erforderlich, weil die Inhaber dieser früheren Rechte an dem Ablösebetrag partizipieren und somit - unabhängig vom Vorliegen der Restitutionsvoraussetzungen - einen durchaus angemessenen Ausgleich für den Verlust ihrer früheren Rechte erhalten. Gemäß Satz 2 bleibt § 3 im übrigen unberührt. Die Wiederbegründung sonstiger dinglicher Rechte, z. B. Dienstbarkeiten, kann also nur bei Vorliegen der Restitutionsvoraussetzungen gemäß § 3 Abs. 1a verlangt werden.

17. Änderung von § 22

a) Änderung von Satz 2

Die Neufassung des Satzes 2 erweitert die Fälle der Bundesauftragsverwaltung, soweit es die Entscheidung über Schadensersatzansprüche nach § 13 und über Erstattungsansprüche nach §§ 7, 7a betrifft. Dies dient dem

Schutz der Interessen des Entschädigungsfonds. Damit können im Erlaßwege die zur Durchführung des Gesetzes erforderlichen Regelungen getroffen werden.

b) Satz 3 - neu

Satz 3 - neu - räumt dem Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen die Zuständigkeit zur Abwicklung von Vermögensangelegenheiten ein, die dem früheren Amt für den Rechtsschutz des Vermögens der Deutschen Demokratischen Republik oblagen. Die Unterlagen für diese Vorgänge befinden sich beim Bundesamt. Die Ämter und Landesämter zur Regelung offener Vermögensfragen werden auf diese Weise in erheblichem Umfang entlastet.

Die Abwicklung von Vermögensfragen, die dem früheren Amt für den Rechtsschutz des Vermögens der DDR übertragen waren, durch das Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen verursacht zusätzliche Personalkosten in Höhe von ca. 0,9 Mio DM jährlich, da der gegenwärtige Stellenbestand diese zusätzlichen Aufgaben nicht berücksichtigt.

18. Änderung von § 25

a) Umstellung des Textes
b) Änderung von Absatz 1

Die in Buchstabe b unter aa vorgeschlagene Änderung trägt der Tatsache Rechnung, daß in der jetzigen Fassung des Satzes 2 - neben den anderen dort aufgeführten ausdrücklichen Zuständigkeiten der Landesämter - im Hinblick auf Unternehmen nur die Rückgabe ausdrücklich genannt ist. Danach ist zweifelhaft, ob auch

für die Entscheidung über die Entschädigung das Landesamt zuständig ist. Die Landesämter dürften jedoch eine Kompetenz für die Entscheidung über die Entschädigung kraft Sachzusammenhangs haben. Aus diesen Gründen erfolgt die Klarstellung.

Mit der unter b bb getroffenen Zuständigkeitsregelung soll es den Landesämtern ermöglicht werden, bei Verfahren, die der Sache nach zusammengehören, aber nach den jetzigen Zuständigkeitsregeln durch verschiedene Behörden zu erledigen wären, diese zur einheitlichen Entscheidung an sich zu ziehen. Insbesondere ist im Fall des Satzes 3 an die Fälle gedacht, in denen eine Unternehmensrückgabe bei einem Landesamt anhängig ist und gleichzeitig dieses Unternehmen seinerseits als Berechtigter Ansprüche auf Einzelrestitution bei einem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen geltend macht. Satz 5 verschafft den Landesämtern bei Verfahren, die ihren jeweiligen örtlichen Zuständigkeitsbereich überschreiten (z.B. bei Entflechtung von Kombinaten) die Möglichkeit, durch öffentlich-rechtlichen Vertrag ein Landesamt zur abschließenden Entscheidung zu bestimmen.

c) Absatz 2 - neu

Mit § 25 Abs. 2 soll den Ländern die Möglichkeit eröffnet werden, von der ausschließlichen Zuständigkeitsregelung des Absatzes 1 Satz 2 abzuweichen und die Landesämter in bestimmten Fällen zu entlasten. Manche Landesämter sind zur Zeit, insbesondere durch eine Vielzahl von Anträgen auf Rückübertragung kleinerer landwirtschaftlicher Betriebe, überlastet. Diese Anträge, wie auch die bezüglich der anderen in § 1 Abs. 2 URüV genannten Unternehmen, bereiten in der Regel keine größeren rechtlichen Schwierigkeiten. Auch kann

die bei den örtlichen Vermögensämtern vorhandene Kenntnis der besonderen örtlichen Verhältnisse bei der Antragsbearbeitung von Vorteil sein. Da die Situation in den einzelnen Ländern jedoch unterschiedlich ist, wird keine feste Zuständigkeitsregelung vorgesehen, sondern eine Verordnungsermächtigung, die den Ländern eine flexible, auf die Verhältnisse abgestimmte Vorgehensweise ermöglicht. Machen die Länder von der Verordnungsermächtigung Gebrauch, so hat dies zur Folge, daß gegen Entscheidungen des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen auch in diesen Fällen gemäß § 36 Abs. 1 der Widerspruch zulässig ist.

19. Ergänzung von § 27

Der neu angefügte Satz 2 dient der Klarstellung. Zur Klärung von Eigentumsverhältnissen und zur Überprüfung der Berechtigung beantragter Entschädigungsleistungen kann es erforderlich sein, auf Daten zurückzugreifen,, die dem Steuergeheimnis unterliegen (§ 30 der Abgabenordnung). Die Auskunftserteilung ist häufig nicht nach § 30 Abs. 4 Nr. 3 der Abgabenordnung möglich, da mehrere Betroffene vorhanden sind, aber nur der Antragsteller zustimmt, oder gerade dessen Eigentümerposition zu klären ist. Die von den obersten Finanzbehörden der neuen Länder mit Billigung des Bundesministers der Finanzen herausgegebenen Verwaltungsanweisungen, die ein zwingendes öffentliches Interesse an der Offenbarung bejahen (§ 30 Abs. 4 Nr. 5 der Abgabenordnung), haben sich in der Praxis als unzureichend erwiesen. Die vorgeschlagene Regelung erscheint am besten geeignet, eine möglichst schnelle Klärung der Fragen im Zusammenhang mit der Vermögensrückgabe herbeizuführen. Ähnliche Regelungen sind bereits in einer Vielzahl anderer Gesetzes enthalten (vgl. die Aufstellung bei Tipke/Kruse, Abgabenordnung, § 30 Tz. 46).

20. Änderung von § 29a

a) Änderung der Überschrift

Die Änderung der Überschrift dient der Klarstellung. Das Gesetz verwendet vielerorts den Begriff "Entschädigungsfonds", mit dem sich § 29a befaßt. Zur Vermeidung von Mißverständnissen wird nunmehr bereits in der Überschrift zum Ausdruck gebracht, daß es sich bei dem Sondervermögen des § 29a um den vom Gesetz im übrigen so genannten Entschädigungsfonds handelt.

b) Änderung von Absatz 1

Die Neufassung des Absatzes 1 bringt die Identität des Entschädigungsfonds mit dem in § 29a behandelten Sondervermögen des Bundes auch im Gesetzestext selbst zum Ausdruck. Im übrigen wird die Vorschrift inhaltlich an § 22 Satz 2 angeglichen.

21. § 30 Absatz 3 - neu

Die Vorschrift dient der vereinfachten Aussonderung offensichtlich unbegründeter vermögensrechtlicher Anmeldungen. Hierfür besteht im Bereich der künftigen verwaltungsrechtlichen Rehabilitierung angesichts der vielfältigen Erscheinungsformen staatlichen Verwaltungshandels ein besonderes Bedürfnis. Es ist beabsichtigt, in das in Vorbereitung befindliche 2. SED-Unrechtsbereinigungsgesetz (verwaltungsrechtliche Rehabilitierung) eine Regelung einzustellen, wonach die Rehabilitierungsbehörde dem Antragsteller eine Bescheinigung über die Antragstellung im Rehabilitierungsverfahren ausstellt, die nur dann zu erteilen ist, wenn es sich nicht um einen offensichtlich unbe-

gründeten Antrag handelt. § 30 Abs. 3 - neu - knüpft an diese Bescheinigung an. Kann der Antragsteller sie nicht vorlegen, so ist der Restitutionsantrag nach § 30 Abs. 1 als unzulässig zurückzuweisen.

22. § 30a - neu

Nach dem neuen § 30a können Restitutions- und Entschädigungsansprüche, die bis zum 31. Dezember 1992 nicht angemeldet worden sind, nicht erstmalig geltend gemacht werden (Ausschlußfrist). Da angesichts der Anzahl der vorliegenen Anmeldungen davon ausgegangen werden kann, daß zwischenzeitlich nahezu alle Anmeldeberechtigten von ihrer Anmeldemöglichkeit Gebrauch gemacht haben, besteht ein Bedürfnis, über den 31. Dezember 1992 hinaus weitere Anmeldungen zu ermöglichen, nicht mehr. Im Gegenteil erscheint die Einführung einer Schlußfrist im Interesse eines baldigen Abschlusses der anhängigen Verfahren und der Beseitigung damit zusammenhängender Investitionshemmnisse geboten.

Die Ausschlußfrist des Satzes 1 erfaßt nur Restitutions- und die dazugehörigen Entschädigungsansprüche. Staatliche Verwaltungen enden gemäß § 11a - neu-. Der Entschädigungsanspruch nach § 11 Abs. 1 Satz 2 geht dem Eigentümer dadurch nicht verloren (§ 11a Abs. 1 Satz 2 - neu -); er unterliegt auch nicht der Ausschlußfrist des § 30a - neu -. Kann dem Restitutionsanspruch erst nach Aufhebung einer rechtsstaatswidrigen Entscheidung im Sinne des § 1 Abs. 7 stattgegeben werden, so erlischt der Restitutionsanspruch jeweils sechs Monate, nachdem die nach anderen Vorschriften erfolgte Aufhebung der Entscheidung, mit der die Vermögenseinziehung ausgesprochen wurde, unanfechtbar geworden ist ("gleitende Ausschlußfrist", Satz 3). Die Ausschlußfrist (31. Dezember 1992) gilt hier nur, wenn die

aufzuhebende Entscheidung am 30. Juni 1992 bereits aufgehoben war.

Die Ausschlußwirkung des Satzes 1 erstreckt sich nicht auf Ansprüche, die an die Stelle eines rechtzeitig angemeldeten Anspruchs treten oder getreten sind (d.h. auf Entschädigungsansprüche - auch wenn sie wahlweise geltend gemacht werden - sowie auf Ansprüche auf Herausgabe des Veräußerungserlöses oder auf Ersatz des Verkehrswerts). Sie gilt ferner nicht für Verfahrensbeteiligte im Sinne des § 31 Abs. 2 Satz 1.

Sonstige Ansprüche - z.B. solche gemäß § 11a Abs. 3 - bleiben unberührt.

23. Änderung von § 31

a) Ergänzung von Absatz 1

Die vorgeschlagenen neuen Sätze 2 bis 4 dienen der Verfahrensvereinfachung. Die Regelung lehnt sich an § 162 der Abgabenordnung an. Soweit es um Ansprüche - z.B. nach § 7 Satz 3 - geht, die auf Geldleistungen gerichtet sind, soll das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen in die Lage versetzt werden, die Höhe des Anspruchs unter Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Umstände zu schätzen, wenn die maßgeblichen Tatsachen nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermittelt werden können. Dem steht gleich, wenn der Antragsteller über seine Angaben keine ausreichende Aufklärung geben kann oder weitere Auskünfte verweigert (Satz 4). Bei der Schätzung handelt es sich nicht um eine Ermessensentscheidung; die Schätzung unterliegt vielmehr in vollem Umfang der gerichtlichen Nachprüfung.

b) Absatz 1a bis 1c - neu

aa) Absatz 1a - neu

Die Vorschrift erweitert den Handlungsspielraum der für die Entscheidung über vermögensrechtliche Ansprüche zuständigen Behörden, indem sie ihnen die Möglichkeit einräumt, das Verfahren außer durch Verwaltungsakt auch durch öffentlich-rechtlichen Vergleichsvertrag im Sinne des § 55 des Verwaltungsverfahrensgesetzes zu beenden.

bb) Absatz 1b - neu

Bei fast allen Vermögensämtern wurden auch sehr unpräzise Anträge gestellt. So wird etwa beantragt, "das rote Haus am Markt" zurückzugeben, das inzwischen allerdings nicht mehr vorhanden ist. Solche Anträge verhinderten bisher eine Erteilung von Grundstücksverkehrsgenehmigungen, weil nicht festzustellen war, ob für das fragliche Grundstück eine Anmeldung vorliegt oder nicht. In § 1 Abs. 3 GVO wird jetzt die Möglichkeit eröffnet, solche unbestimmten Anmeldungen außer Betracht zu lassen, wenn eine Individualisierungsaufforderung vergeblich war. Dies läßt sich aber nur durchführen, wenn die Ämter dazu verpflichtet werden, entsprechende Aufforderungen vorzunehmen. Dies ist Zweck des Absatzes 1b. Danach ist der Antragsteller zur Präzisierung aufzufordern. Er hat dann 4 Wochen Zeit, nähere Angaben zu machen. Geschieht dies nicht, wird der Antrag zwar bearbeitet und beschieden, bleibt aber für die Erteilung der Grundstücks-

verkehrsgenehmigung außer Betracht. Die Frist ist verlängerbar. Voraussetzung für die Verlängerung ist, daß der Grund für die Unmöglichkeit der rechtzeitigen Erläuterung des Antrags nicht in der Person des Anmelders liegt. Hierbei sind strenge Anforderungen zu stellen, da es allein darum geht, den Bezug zu einem konkreten Grundstück oder Gebäude aufzuzeigen. Dies ist in der Regel in kurzer Frist möglich.

cc) Absatz 1c - neu

Die Vorschrift erleichtert dem Berechtigten in den Fällen des § 1 Abs. 6 (verfolgungsbedingte Vermögensverluste unter nationalsozialistischer Gewaltherrschaft) den Nachweis der Rechtsnachfolge.

Durch § 180 des Bundesentschädigungsgesetzes wird die widerlegliche Vermutung aufgestellt, daß der Erblasser am 8.Mai 1945 verstorben ist, soweit kein anderer Todeszeitpunkt wahrscheinlich oder der tatsächliche Todeszeitpunkt bereits nach anderen Vorschriften festgestellt worden ist.

Die Verweisung auf § 181 des Bundesentschädigungsgesetzes erleichtert dem Erben den Nachweis seiner Erbberechtigung, indem es zum Nachweis der Erbfolge in geeigneten Fällen nicht mehr notwendig der Vorlage eines Erbscheins bedarf. Soweit das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen die Vorlage eines Erbscheins für erforderlich hält, ist dieser auf Antrag des Erben beim zuständigen Nachlaßgericht unter Berücksichtigung der Todeszeitvermutung des § 180 Bundesentschädigungsgesetz zu erteilen. Zugleich wird durch die Verweisung klargestellt, daß

in Übereinstimmung mit der Kostenregelung des Vermögensgesetzes auch das Verfahren auf Erteilung eines Erbscheins in diesen Fällen gebührenfrei ist.

c) Ergänzung von Absatz 2

Der neu angefügte Satz 2 soll sicherstellen, daß das Vermögensamt am Belegenheitsort des Vermögenswerts vom Vermögensamt der Wohnsitzzuständigkeit (§ 35 Abs. 1) unverzüglich über das Vorliegen eines dort eingegangenen vermögensrechtlichen Antrags informiert wird. Anderenfalls ist das Amt des Belegenheitsorts zur Erteilung von Auskünften im Sinne des § 3 Abs. 5 VermG oder im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 1 GVO - neu - (vgl. Art. 3 des Entwurfs) nicht imstande. Das Bundesministerium der Justiz hatte bereits in seiner Arbeitsanleitung zur Bearbeitung der nach der Anmeldeverordnung vom 24. Oktober 1990 (Infodienst Kommunal Nr. 7 vom 26. Oktober 1990) nachdrücklich auf diese Zusammenhänge hingewiesen.

d) Änderung von Absatz 5

aa) Änderung von Satz 3

Die Neufassung stellt klar, daß die Entscheidung nach § 31 Abs. 5 Satz 3 - wie dies auch mit der bisherigen Fassung beabsichtigt war - Gestaltungswirkung gemäß § 34 Abs. 1 hat. Feststellende Verwaltungsakte können jedoch begrifflich keine Gestaltungsakte sein. Die Entscheidung nach § 31 Abs. 5 Satz 3 soll daher künftig nicht in Form eines Feststellungsbescheides, sondern als rechtsgestaltender Verwaltungsakt ergehen.

bb) Satz 4 - neu

Der neu eingefügte Satz 4 soll den Beteiligten die Möglichkeit einer umfassenden Bereinigung aller mit der Abwicklung vermögensrechtlicher Ansprüche in Zusammenhang stehenden Rechtsverhältnisse geben. Sie sollen sich daher auch über solche Fragen einigen und gemäß Satz 3 eine entsprechende Entscheidung des Vermögensamtes herbeiführen können, über die an sich nicht im Verfahren nach dem Vermögensgesetz zu entscheiden ist.

e) Absatz 7 - neu

Die Frage, ob das Verwaltungsverfahrensgesetz des Bundes im Verfahren nach den §§ 30 ff. VermG ergänzend anwendbar ist, hat sich als problematisch herausgestellt. Anlage I Kapitel II Sachgebiet B Abschnitt III Nr. 1 Maßgabe a) des Einigungsvertrages hilft unmittelbar nicht weiter, weil das Verwaltungsverfahrensgesetz danach nur für die Ausführung von Landesrecht anwendbar ist. Das Vermögensgesetz ist dagegen (partielles) Bundesrecht. Die Anwendbarkeit des Verwaltungsverfahrensgesetzes ließe sich insoweit allenfalls durch einen Erst-Recht-Schluß begründen (wonach es, wenn es für Landesrecht anwendbar ist, erst recht auch für Bundesrecht anwendbar sein muß). § 1 Abs. 2 VwVfG hilft gleichfalls nicht weiter: § 19 Abs. 1 URüV bestimmt zwar, daß auf die Ausführung des Vermögensgesetzes das Verwaltungsverfahrensgesetz anzuwenden ist. Ob die URüV als Gesetz im Sinne des § 1 Abs. 2 Satz 2 VwVfG bezeichnet werden kann, erscheint aber zweifelhaft. Im übrigen könnte die URüV - selbst wenn man diese Frage

bejahen würde - die Anwendung des VwVfG allenfalls für ihren eigenen sachlichen Geltungsbereich anordnen.

§ 31 Abs. 7 - neu - beseitigt diese Problematik nunmehr durch eine gesetzliche Klarstellung. Zugleich werden das Verwaltungszustellungsgesetz und das Verwaltungsvollstreckungsgesetz auf das Verfahren nach den §§ 30 ff. VermG für anwendbar erklärt. Dies gilt allerdings nur solange, bis die neuen Bundesländer entsprechende eigene landesrechtliche Vorschriften erlassen haben, wobei jedoch spezielles Verfahrensrecht des Vermögensgesetzes nicht durch Landesrecht verdrängt werden kann.

24. Änderung von § 32

a) Ergänzung von Absatz 1

Mit dem neu angefügten Satz 3 soll gewährleistet werden, daß auch der Verfügungsberechtigte von der Mitteilung über die beabsichtigte Entscheidung nach Satz 1 Kenntnis erhält, um ihm Gelegenheit zu geben, die Behörde auf etwaige Entscheidungshindernisse gemäß § 17 Abs. 2 und 3 InVorG (Art. 5 des Entwurfs) aufmerksam zu machen.

b) Absatz 5 - neu

aa) Allgemeines

Der der allgemeinen Verfahrensvorschrift des § 32 neu angefügte Absatz 5 verfolgt den Zweck, daß dem Investor Name und Anschrift des Anmelders sowie der Vermögenswert, auf den sich die Anmeldung bezieht, vom Vermögensamt mitgeteilt werden, um ihm eine einvernehmliche Regelung mit dem Anmelder

zu ermöglichen. Es hat sich nämlich gezeigt, daß viele potentielle Investoren eine direkte Einigung mit dem Anmelder anstreben, weil auf diese Weise das Verfahren auch wegen der Vermeidung von Gerichtsverfahren erheblich abgekürzt und vereinfacht und damit die Investition schneller verwirklicht werden kann. Die Einigung kann etwa in einem Fall widersprechender Anmeldungen oder bei Mehrfachenteignungen auch das Verfahren nach den Vorfahrtregelungen entlasten. In einer Vielzahl von Fällen kommt es zu einer solchen begrüßenswerten Einigung allein deshalb nicht, weil dem potentiellen Investor vom Vermögensamt insbesondere wegen datenschutzrechtlicher Bedenken nicht mitgeteilt wird, wer Ansprüche auf die Rückübertragung eines bestimmten Vermögensgegenstandes angemeldet hat. Hierdurch können namentlich besonders eilbedürftige Investitionsvorhaben empfindlich gestört werden. Dem soll durch eine bereichsspezifische normenklare Weitergabeermächtigung der Vermögensämter begegnet werden.

bb) Weitergabeermächtigung

Satz 1 läßt die Mitteilung von Namen und Anschrift sowie des Vermögenswerts durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen an einen Dritten zu, wenn dieser ein berechtigtes Interesse glaubhaft darlegt. Die Vorschrift gilt für sämtliche den Restitutionsvorschriften unterliegende Vermögenswerte. In Betracht kommen werden in erster Linie Ansprüche auf die Rückübertragung von Grundstücken oder Gebäuden. Da jedoch nicht auszuschließen ist, daß die oben angesprochene Zielrichtung auch bei anderen zu restituierenden Vermögenswerten eingreift,

wurde der Anwendungsbereich bewußt weit auf sämtliche der Restitution unterliegende Vermögenswerte erstreckt. Dem Amt wird ein Ermessen eingeräumt, damit es die schutzwürdigen Interessen des Anmeldenden berücksichtigen kann. Ein berechtigtes Interesse an der Mitteilung wird namentlich dann zu bejahen sein, wenn glaubhaft gemacht wird, daß der Mitteilungsempfänger unter Zugriff auf den anmeldebelasteten Vermögenswert ein Investitionsvorhaben zur Durchführung bringen will und zur Abkürzung des Verfahrens eine gütliche Einigung mit dem oder den Anmeldenden anstrebt. In diesen Fällen wird es pflichtgemäßem Ermessen entsprechen, die begehrten Auskünfte zu geben. Die Angaben des Dritten müssen in jedem Fall das berechtigte Interesse an der Auskunft ergeben. Bloße Neugier genügt nicht. Andererseits genügt eine kurze Darlegung. Eine bestimmte Form ist nicht vorgeschrieben, um auch z.B. telefonische Auskünfte zu ermöglichen.

cc) Widerspruchsrecht des Anmelders

Jeder Anmelder hat nach Satz 2 das Recht, der Angabe seines Namens und seiner Anschrift sowie des von ihm beantragten Vermögenswertes zu widersprechen. Eine Mitteilung unterbleibt dann, sofern sie nicht nach anderen Vorschriften, z.B. im Verfahren nach dem Investitionsvorranggesetz, möglich ist. Nach Satz 3 ist der Anmelder mit dem nächsten Schreiben des Amtes über dieses Recht zu unterrichten. Maßgeblich ist das zeitnächste Schreiben; auf seinen Inhalt kommt es nicht an. Um die Widerspruchsmöglichkeit zu gewährleisten, ist übergangsweise eine einmalige Wartefrist von sechs Wochen ab dem Inkrafttreten dieses Gesetzes festgelegt, Artikel 13 Abs. 2.

25. Änderung von § 33

a) Änderung von Absatz 2

Es handelt sich um eine Folgeänderung zu § 14a - neu. Über Wertausgleichsansprüche nach dieser Vorschrift soll ebenso wie über solche nach § 7 eine gesonderte Entscheidung getroffen werden, die selbstverständlich auch später als die Entscheidung über den Hauptanspruch nach § 3 Abs. 1 Satz 1 bzw. § 11 Abs. 1 Satz 1 ergehen kann.

b) Ergänzung von Absatz 5

aa) Satz 2 - neu

Durch die Ergänzung wird klargestellt, daß der Verwaltungsakt nach Fristablauf nur dann in Bestandskraft erwächst, wenn er mit einer den Erfordernissen des § 58 VwGO entsprechenden Rechtsbehelfsbelehrung versehen ist, und daß bei unverschuldeter Fristversäumung die Möglichkeit der Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gemäß § 60 VwGO besteht.

bb) Satz 3 - neu

Die Entscheidung über die Rückübertragung des Eigentums nach dem Vermögensgesetz steht in Konkurrenz zur Investitionsbescheinigung, die die Übertragung des Vermögenswerts an einen Investor erlaubt. Bislang schloß im Bereich des Investitionsgesetzes die Mitteilung über die beabsichtigte Entscheidung und im Bereich des § 3a VermG die

bestandskräftige Rückübertragungsentscheidung ein Vorgehen nach den Vorfahrtregelungen aus. Jetzt soll die Erteilung einer vollziehbaren Entscheidung über die Rückübertragung maßgeblich sein (vgl. § 6 Abs. 2 InVorG, Art. 5 des Entwurfs). Dazu muß die Möglichkeit einer sofort vollziehbaren Entscheidung geschaffen werden. Modell hierfür waren §§ 894, 895 ZPO. Satz 3 - neu erklärt die Anordnung der sofortigen Vollziehung für zulässig. Die Voraussetzungen bestimmen sich nach § 80 Abs. 2 Nr. 4, § 80a Abs. 1 Nr. 2 VwGO.

26. Änderung von § 34

a) Ergänzung von Absatz 1

Für wiederbegründete Hypotheken und andere dingliche Rechte an Grundstücken und Gebäuden soll wie für das Eigentum an diesen Grundstücken und Gebäuden gelten, daß sie mit Eintritt der Unanfechtbarkeit des Bescheids in der Hand des Berechtigten entstehen.

Mit den Sätzen 3 und 4 - neu - werden die Voraussetzungen für die sofortige Vollziehung einer Rückübertragungsentscheidung geschaffen. Das Problem dabei ist, daß die Entscheidung Eigentum durch Hoheitsakt überträgt, andererseits die Vorläufigkeit sichergestellt werden muß. Dies erfolgt in Anlehnung an § 895 ZPO in der Weise, daß mit der Entscheidung die Eintragung eines Widerspruchs als bewilligt gilt, der erlischt, wenn die Entscheidung aufgehoben und die Eintragung beseitigt wird.

b) Änderung von Absatz 2

Die Vorschrift faßt den Regelungsinhalt des bisherigen § 34 Abs. 2 Satz 1 und des bisherigen § 34 Abs. 4 zusammen. Sie beseitigt dabei zugleich bestehende Unklarheiten und Lücken. Nach der Neufassung ist nicht mehr zweifelhaft, ob das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen das Grundbuchamt in Restitutionsfällen auch um die Wiedereintragung alter Grundstücksbelastungen und um Löschung unredlich erworbener dinglicher Nutzungsrechte ersuchen kann. § 34 Abs. 2 Satz 1 - neu - gibt dem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen nunmehr auch eine (bislang nicht bestehende) Handhabe, das Grundbuchamt um (gegebenenfalls teilweise) Löschung eingetragener Grundpfandrechte und um Löschung unredlich erworbener dinglicher Nutzungsrechte im Sinne der §§ 291 ff. ZGB zu ersuchen. Da das Verfahren insgesamt gebührenfrei ist, sollen auch keine Umschreibungskosten entstehen (Satz 2).

c) Aufhebung von Absatz 4 - alt

Der Regelungsgehalt des bisherigen Absatzes 4 ist nunmehr von Absatz 2 Satz 1 - neu - erfaßt.

d) Absatz 4 - neu

Es handelt sich um den bisherigen Absatz 5. Die Verweisung auf Absatz 4 ist redaktionell geändert in eine Verweisung auf Absatz 3.

e) Absatz 5 - neu

§ 34 Abs. 2 betrifft lediglich die Berichtigung des Grundbuches. Eine entsprechende Regelung für die Be-

richtigung des Schiffsregisters und des Schiffsbauregisters fehlt bisher, obwohl auch Schiffe und Schiffsbauwerke Gegenstand von Restitutionsansprüchen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 oder Aufhebungsansprüchen nach § 11 Abs. 1 Satz 1 sein können. Eine entsprechende Ergänzung ist daher notwendig.

II. Begründung zu Artikel 2
Aufhebung des Investitionsgesetzes und Folgeregelungen

1. Absatz 1 der Vorschrift hebt das Investitionsgesetz auf, das in das neue Investitionsvorranggesetz eingehen soll.

2. Absätze 2 und 3 enthalten durch die Ersetzung des Investitionsgesetzes durch das Investitionsvorranggesetz bedingte Folgeänderungen. In dem Gesetz zur Regelung von Vermögensfragen der Sozialversicherung vom 20. Dezember 1991 (BGBl. I S. 2313) und dem Gesetz zur Zustimmung zu dem deutsch-sowjetischen Vertrag über die Beendigung der Tätigkeit der Sowjetisch-Deutschen Aktiengesellschaft Wismut vom 12. Dezember 1991 (BGBl. II S. 1138) werden die Verweisungen ersetzt.

III. Begründung zu Artikel 3
Änderung der Grundstücksverkehrsverordnung

1. Änderung der Überschrift

Die Änderung der Überschrift soll deutlich machen, daß die Grundstücksverkehrsverordnung keine gewöhnliche Verordnung, sondern in der Sache ein Gesetz ist.

2. Änderung von § 1

a) Einleitung

§ 1 ist die grundlegende Bestimmung der Grundstücksverkehrsordnung. Sie legt den räumlichen Geltungsbereich sowie den Umfang der Genehmigungspflicht von Grundstücksverkehrsgeschäften fest. Zugleich bestimmt sie abschließend, unter welchen Voraussetzungen die Genehmigung zu erteilen ist. Dabei wird auf § 6 der Verordnung über die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche Bezug genommen. Diese einfache Bezugnahme wird den gegenwärtig herrschenden tatsächlichen Verhältnissen nicht gerecht. Insbesondere zwei wesentliche Umstände behindern die Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung und damit letztlich den zügigen Grundstücksverkehr:

- Die Grundstücksverkehrsgenehmigung ist von dem Landkreis bzw. der kreisfreien Stadt des Belegenheitsortes zu erteilen. Die vermögensrechtlichen Ansprüche sind demgegenüber aber regelmäßig bei dem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen am letzten Wohnsitz des Berechtigten anzumelden.

- Die Anmeldungen vermögensrechtlicher Ansprüche mußten nach der Anmeldeverordnung nicht unbedingt alle erforderlichen Angaben zur Identifizierung von Grundstücken und Gebäuden enthalten; sie gelten jetzt als Anträge im Sinne des Vermögensgesetzes. Das bedeutet aber, daß die Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen erst dann das Nichtvorliegen einer vermögensrechtlichen Anmeldung bescheinigen können, wenn auch diese Anträge entweder sachlich zugeordnet oder abschlägig beschieden worden sind.

In der Neufassung soll dieses Problem nun wie folgt bewältigt werden:

b) Absatz 1

Absatz 1 entspricht dem bisherigen Satz 1 und legt den Geltungsbereich sowie den Umfang der Genehmigungspflicht fest. Gleichzeitig wird klargestellt, daß die Genehmigung auch vor Abschluß des Rechtsgeschäfts erteilt werden kann. Eine Kontrolle des Rechtsgeschäfts wird durch die Möglichkeit der Erteilung von Auflagen (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 1) erreicht. Denn die Rechtsgeschäfte sind nur genehmigt, wenn sie den Bedingungen auch entsprechen.

c) Absatz 2

In Absatz 2 Satz 1 werden die Voraussetzungen für die Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung nun nicht mehr durch eine Verweisung auf § 6 der AnmV, sondern eigenständig geregelt. § 6 der AnmV soll gestrichen werden. Es werden nunmehr insgesamt fünf Fälle festgelegt, in denen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung besteht:

aa) Nummer 1

Die Genehmigung ist nach Nummer 1 zu erteilen, wenn bei dem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen am Belegenheitsort eine Anmeldung oder eine Mitteilung über eine anderwärts eingebrachte Anmeldung nicht vorliegt. Hiermit wird erreicht, daß der Landkreis oder die kreisfreie Stadt nur das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen in seinem bzw. ihrem Bezirk zu befragen hat.

bb) Nummer 2

In Nummer 2 wird sodann alternativ als Genehmigungsvoraussetzung generell die Zustimmung des Berechtigten vorgesehen. Dies war in § 6 Anmeldeverordnung bisher nicht vollständig klar geregelt und soll jetzt generell sowohl für die Fälle der Veräußerung in Volkseigentum überführter Grundstücke, als auch für die Fälle staatlich verwalteter Grundstücke vorgesehen werden.

cc) Nummer 3

In Nummer 3 wird klargestellt, daß eine Grundstücksverkehrsgenehmigung dann ohne weiteres zu erteilen ist, wenn dem Veräußerer oder Ausgeber eines Erbbaurechts bereits eine Grundstücksverkehrsgenehmigung oder eine Investitionsbescheinigung nach dem Investitonsvorranggesetz erteilt worden ist. Im ersten Fall ist nämlich das Vorhandensein einer Anmeldung bereits geprüft worden, so daß bei dieser zweiten Grundstücksverkehrsgenehmigung eine erneute Prüfung entbehrlich ist. Das gilt im Ergebnis auch, wenn eine Investitionsbescheinigung vorangegangen ist. Denn in diesem Fall besteht der Rückgabeanspruch nicht mehr. Diese Regelung bedeutet keine Änderung gegenüber dem bisherigen Rechtszustand. Sie stellt diesen nur klar, was mit Blick auf die Schwierigkeiten der Praxis erforderlich erscheint. Einer Investitionsbescheinigung nach dem Investitionsvorranggesetz stehen nach Artikel 13 Abs. 7 Investitionsbescheinigungen nach dem Investitionsgesetz und Entscheidungen nach § 3a VermG gleich.

dd) Nummer 4

Entsprechendes gilt auch für den Fall der Nummer 4. Danach ist die Grundstücksverkehrsgenehmigung nämlich ohne weiteres auch zu erteilen, wenn der Veräußerer der Berechtigte ist.

ee) Nummer 5

In Nummer 5 wird ein Anspruch auf Genehmigung festgelegt für den Fall einer sog. erlaubten Verfügung nach § 3c VermG. Diese Vorschrift hat den Zweck, eine Neuordnung des Vermögens zu ermöglichen, wenn dadurch die Interessen des Alteigentümers in keiner Weise berührt werden. Dies soll möglich sein in den Fällen, in denen sich der Erwerber verpflichtet, eine Rückübertragung an den Alteigentümer zu dulden. Damit sichergestellt ist, daß der Vertrag auch diesen Anforderungen genügt, soll er im Rahmen eines Verfahrens nach der GVO überprüft werden. Dies erfordert zum einen die Beibehaltung des GVO-Verfahrens auch in den Fällen des § 3c VermG, andererseits aber die Einführung eines speziellen Genehmigungstatbestandes für diese Fälle.

Nach Satz 2 kann die Grundstücksverkehrsgenehmigung auch erteilt werden, wenn der Antrag nach § 30 Abs. 1 VermG offensichtlich unbegründet erscheint. Dies wäre etwa der Fall bei eindeutig besatzungsrechtlichen Maßnahmen oder bei Enteignungen nach dem Baulandgesetz, sofern nicht ein Tatbestand nach § 1 Abs. 2 oder 3 VermG ersichtlich ist. Diese Frage kann die Genehmigungsbehörde selbst beurteilen.

d) Absatz 3

Absatz 3 enthält die Regelung, mit der das angesprochene Problem der unbestimmten Anmeldungen bewältigt werden soll. Derartige Anmeldungen sollen natürlich weiter bearbeitet, für die Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung aber nicht berücksichtigt werden. Dies kann allerdings nur unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Unabdingbare Voraussetzung muß sein, daß die Anmeldung nach den in ihr enthaltenen Angaben eine Feststellung des betroffenen Grundstücks bzw. Gebäudes nicht erlaubt. Da die Anmeldeverordnung solche Angaben nicht zwingend vorgeschrieben hat, kann es damit nicht sein Bewenden haben. Es muß dem Berechtigten vielmehr eine Möglichkeit gegeben werden, diese Angaben nachzureichen. Deshalb wird zusätzlich verlangt, daß die Behörde den Berechtigten zur Nachreichung entsprechender Angaben aufgefordert und dieser innerhalb von vier Wochen gleichwohl keine oder keine hinreichenden Angaben gemacht hat. Die Regelung wird im Vermögensgesetz flankiert durch § 31 Abs. 1b neu.

e) Absatz 4

In Absatz 4 ist vorgesehen, daß bei Grundstücken, die Unternehmen gehören, nicht nur das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen, sondern auch das für die Rückgabe solcher Unternehmen zuständige Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen am Sitz des Unternehmens (Hauptniederlassung) beteiligt werden muß.

f) Absatz 5

Es wird generell vorgesehen, daß das Genehmigungsverfahren, gegebenenfalls durch einen gesonderten Bescheid, auszusetzen ist, wenn die Genehmigung nicht erteilt werden kann (Absatz 5). Damit soll erreicht werden, daß die geschlossenen Verträge nicht infolge vorläufig abschlägiger Bescheidung der Genehmigungsanträge nichtig werden. Sie sollen vielmehr bis zum Abschluß des vermögensrechtlichen Verfahrens schwebend unwirksam bleiben. Damit wird erreicht, daß die geschlossenen Verträge so, wie sie seinerzeit geschlossen worden sind, genehmigt werden können, wenn nach abschlägiger Bescheidung der angemeldeten vermögensrechtlichen Ansprüche die Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung möglich wird. Den Parteien bleibt es unbenommen, für diesen Fall abweichende Regelungen zu treffen oder später auch bei Fehlen entsprechender Vereinbarungen einverständlich von ihrem Vertrag Abstand zu nehmen. Die Parteien können selbstverständlich auch nach dem Investitionsvorranggesetz vorgehen.

3. Ergänzung von § 2

In Absatz 1 wird klargestellt, daß die Eintragung einer Vormerkung nicht genehmigungspflichtig ist.

§ 2 enthält anders als das Grundstücksverkehrsgesetz weder eine Bestimmung darüber, daß die Genehmigungspflicht sich auch auf die Veräußerung von Teilen eines Grundstücks bezieht, noch eine Regelung darüber, ob die Veräußerung auch die Übertragung von Miteigentumsanteilen oder von Teil- oder Wohnungseigentum miterfaßt. Die Vorschrift wird

allerdings weit ausgelegt und auf solche Tatbestände erstreckt. Es erscheint aber gleichwohl sinnvoll, dies im Text ausdrücklich klarzustellen, zumal der Vergleich zum Grundstücksverkehrsgesetz auch einen abweichenden Schluß zulassen würde. Diese Funktion soll der angefügte Absatz 3 übernehmen.

4. Änderung von § 3

§ 3 war wegen der zahlreichen Streichungen redaktionell zu überarbeiten. Er enthält bisher keine Bestimmung darüber, daß in der Entscheidung das Grundstück zu bezeichnen ist. Dies soll nachgeholt werden, um das Eintragungsverfahren zu erleichtern. Außerdem soll erreicht werden, daß der Zweck der Auflagen hinreichend normenklar definiert wird.

5. Änderung von § 4

§ 4 enthält eine Regelung des Widerrufs und führt damit § 49 Abs. 2 Nr. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz aus. Anders als bei dieser Vorschrift beginnt die Frist für den Widerruf nicht erst mit Kenntnis der Behörde von den den Widerruf begründenden Umständen, sondern bereits mit Erteilung der Genehmigung. Insgesamt ist § 4 daher nichts Ungewöhnliches und sogar günstiger als die allgemeinen Bestimmungen. Trotzdem entnimmt die Rechtspraxis dieser Vorschrift, daß Grundstücksverkehrsgenehmigungen sehr leicht widerrufen werden können und daher auf die erteilte Genehmigung kein Verlaß ist. Hieraus ergibt sich ein allerdings eher psychologisch wirkendes Investitionshemmnis. Dies soll dadurch beseitigt werden, daß für den Widerruf und die Rücknahme von Grundstücksverkehrsgenehmigungen auf die allgemeinen Bestimmungen des Verwaltungsverfahrensgesetzes ausdrücklich Bezug genommen, aber die einschränkende Fristregelung des § 4 Satz 2 beibehalten wird.

Ausdrücklich klargestellt wird jetzt, daß die Grundstücksverkehrsgenehmigung nicht widerrufen werden darf, wenn später eine Anmeldung bekannt wird, die im Zeitpunkt der Erteilung im Belegenheitsvermögensamt nicht bekannt war und über die dort auch keine Mitteilung vorlag.

6. Ergänzung von § 7

Mit der Ergänzung soll erreicht werden, daß die anmelderneutrale Veräußerung von dem Präsidenten der Treuhandanstalt genehmigt wird, um diese Übertragungen schneller abwickeln zu können. Dies gilt allerdings nur, soweit die Treuhandanstalt selbst verfügungsberechtigt oder als gesetzlicher Vertreter ihrer Tochterunternehmen handelt.

7. Aufhebung von §§ 19 und 19a

a) Aufhebung von § 19

§ 19 enthält Vorschriften über das Beschwerdeverfahren. Dieses ist das Vorverfahren nach dem Gesetz über die Zuständigkeit und das Verfahren der Gerichte zur Nachprüfung von Verwaltungsentscheidungen vom 14. Dezember 1988 (GBl. I Nr. 28 S. 327), neu gefaßt durch Gesetz vom 29. Juni 1990 (GBl. I Nr. 41 S. 595). Es entspricht dem Widerspruchsverfahren und bedarf eigentlich keiner besonderen Regelungen. Die Vorschrift wurde bisher ihres besonderen Fristenregimes wegen aufrecht erhalten. Dieses erweist sich aber als zu eng. Deshalb soll die Vorschrift gestrichen werden und die allgemeinen Vorschriften der §§ 68 ff. VwGO wieder uneingeschränkt zur Geltung kommen.

b) Aufhebung von § 19a

§ 19a ist im Jahre 1988 in die Grundstücksverkehrsverordnung eingefügt worden. Dies ist im Zusammenhang mit dem Erlaß des Gesetzes über die Zuständigkeit und das Verfahren der Gerichte zur Nachprüfung von Verwaltungsakten zu sehen, das erstmals in der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik einen Verwaltungsrechtsweg einführte. Mit der Einführung der Verwaltungsgerichtsordnung in den neuen Ländern ist diese Vorschrift in der Sache obsolet geworden und führt zu Mißverständnissen. Aus diesem Grunde soll § 19a, dessen Absatz 3 ohnehin schon gegenstandslos geworden ist, ersatzlos gestrichen werden. Eine Änderung in der Sache ergibt sich hierdurch nicht. Die Anfechtbarkeit folgt vielmehr unmittelbar aus § 40 VwGO. Daß ein Vorverfahren (Widerspruchsverfahren) erforderlich ist, ergibt sich aus §§ 68 ff. VwGO.

8. Streichung der Überschrift zu Abschnitt VII

Abschnitt VII wird durch die Neufassung des § 20 obsolet. Die Überschrift muß daher gestrichen werden.

9. § 20 - neu

a) Einleitung

Die Grundstücksverkehrs(ver)ordnung regelte bisher nicht ausdrücklich, welche Wirkungen die Aufhebung der Grundstücksverkehrsgenehmigung auf das genehmigte Rechtsgeschäft hat, wenn dieses vollzogen worden ist. Bis zum Inkrafttreten des Verwaltungsverfahrensgesetzes war man allgemein der Auffassung, nach dem Vollzug eines geneh-

migungspflichtigen Rechtsgeschäftes könne die Genehmigung nicht mehr aufgehoben werden. Dies wurde aus § 183 BGB abgeleitet, der allerdings nur die privatrechtliche Genehmigung, nicht den öffentlich-rechtlichen Genehmigungsbescheid betrifft. Spätestens seit dem Inkrafttreten des Verwaltungsverfahrensgesetzes besteht Konsens darüber, daß die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die privatrechtliche Genehmigung auf öffentlich-rechtliche Genehmigungsbescheide keine Anwendung finden. Für diese gelten vielmehr die öffentlich-rechtlichen Verfahrensbestimmungen, in Ermangelung von Sonderregelungen die §§ 48, 49 VwVfG. Nach diesen Vorschriften ist die Aufhebung einer Genehmigung auch nach Vollzug des genehmigten Rechtsgeschäftes grundsätzlich möglich. Sofern die Aufhebung im Ermessen der Behörde steht, reduziert sich aber nach dem Vollzug des genehmigten Rechtsgeschäftes das Ermessen dahin, von der Aufhebungsmöglichkeit keinen Gebrauch zu machen. Dies gilt jedoch nicht für den Fall, daß gegen die Entscheidung ein Rechtsmittel eingelegt und dieses im Widerspruchsverfahren oder im verwaltungsgerichtlichen Verfahren aufgehoben werden soll. In diesem Falle wird das genehmigte Rechtsgeschäft wieder schwebend unwirksam, wenn die Genehmigung aufgehoben wird. Ist das Rechtsgeschäft in der Sache nicht genehmigungsfähig, tritt endgültige Unwirksamkeit ein.

b) Wirkung der Aufhebung der Genehmigung auf das Rechtsgeschäft

Bei dieser Regelung ist aber unklar, welches Schicksal zwischenzeitlich vorgenommene Verfügungen nehmen. Es wird zwar davon auszugehen sein, daß diese aufgrund des öffentlichen Glaubens wirksam bleiben. Die Vorschriften über den öffentlichen Glauben enthalten aber subjektive

Elemente, die in Grenzen Wertungen zugänglich sind und von daher nicht abschließend sicher beurteilt werden können. Ungeklärt ist auch, nach welchen Grundsätzen sich die Rückabwicklung im Verhältnis zwischen dem Erwerber und dem gegenwärtig Verfügungsberechtigten auf der einen und im Verhältnis zwischen dem Verfügungsberechtigten und dem Alteigentümer auf der anderen Seite richtet. Diese Fragen sollen durch den neuen § 20 geregelt werden.

c) Absatz 1

In Absatz 1 Satz 1 wird vorgesehen, daß die spätere Aufhebung einer Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung die Wirksamkeit des genehmigten Geschäftes dann unberührt läßt, wenn es vollzogen ist. Das weicht vom geltenden Recht ab und soll erreichen, daß der Investor auf den formalen Bestand des Rechtsgeschäftes auch nach Aufhebung der Genehmigung vertrauen kann, wenn es einmal im Grundbuch vollzogen ist. Das hat automatisch zur Folge, daß auch zwischenzeitlich vorgenommene Grundpfandrechtsbestellungen und andere Verfügungen wirksam bleiben. Denn sie sind und bleiben Verfügungen eines Berechtigten; auf die Erfordernisse des § 892 BGB kommt es nicht an. Gleichwohl wird dies in Absatz 1 Satz 2 nochmals ausdrücklich und unmißverständlich klargestellt.

In Absatz 1 Satz 3 wird klargestellt, daß auch nach Wirksamwerden des Vertrags weiterhin festgestellt werden kann, ob die Genehmigungsvoraussetzungen und die Voraussetzungen der Vorfahrtregelungen vorgelegen haben oder nicht. Dies ist nämlich eine wichtige Vorfrage, an deren Klärung generell ein berechtigtes Interesse besteht. Der Zweck der Genehmigungspflicht nach der

Grundstücksverkehrsordnung würde allerdings verfehlt, wenn es mit der Wirksamkeit des Geschäftes sein Bewenden hätte. Es muß vielmehr eine Abwicklungsregelung gefunden werden, die zwei gegensätzlichen Anforderungen entspricht: Zum einen muß der wirtschaftliche Erfolg des Geschäftes rückgängig gemacht werden, damit die Genehmigungspflicht effektiv durchgesetzt wird. Zum anderen müssen aber die Interessen der finanzierenden Banken an dem Bestand der ihnen bestellten Grundpfandrechte und anderer zwischenzeitlich vorgenommener Verfügungen gewährleistet bleiben.

d) Absatz 2

In Absatz 2 Satz 1 wird als Grundsatz zunächst festgelegt, daß der Erwerber bei bestandskräftiger Aufhebung der Grundstücksverkehrsgenehmigung - über eine Verweisung auf diese Vorschrift gilt dies auch für die Investitionsbescheinigung - zur Rückübereignung des Grundstücks verpflichtet ist. Dabei wird ausdrücklich klargestellt, daß das Grundstück in dem rechtlichen und tatsächlichen Zustand zurückzuübereignen ist, in dem es sich im Zeitpunkt der Aufhebung der Genehmigung befindet. Diese Rückübertragungsverpflichtung des Erwerbers wird ergänzt durch einen Anspruch auf Ausgleich, der in Absatz 2 Satz 2 festgelegt ist. Hierbei wird von dem Grundsatz ausgegangen, daß es letztlich der Sphäre des Verfügungsberechtigten zuzuordnen ist, wenn er eine vertragliche Verpflichtung eingeht, die er - mangels Genehmigungsfähigkeit - nicht erfüllen kann. Es wird deshalb vorgesehen, daß er dem Erwerber zum Ersatz des ihm aus der Erfüllung der Rückübertragungsverpflichtung entstehenden Schadens verpflichtet ist. Der Scha-

den besteht darin, daß er sein Vorhaben nicht durchführen kann. Hieran soll angeknüpft und nicht einzelne Schadensposten, z.B. Verwendungen, besonders geregelt werden. Diese Ausgleichspflicht kann allerdings nur für den Fall gelten, daß der Erwerber auf den Bestand der Genehmigung vertrauen durfte. Dabei konnte es, ohne den angestrebten Zweck zu verfehlen, nicht darauf ankommen, ob ein Rechtsbehelf eingelegt worden ist. Es mußte vielmehr auf die Umstände der Erteilung der Genehmigung abgestellt werden. Der Erwerber ist also etwa dann nicht schutzwürdig, wenn er mit dem Verfügungsberechtigten kollusiv zusammenwirkt und eine nicht gerechtfertigte Genehmigung erreicht hat.

Diese Regelungen können aber nur für den Fall und nur insoweit gelten, als der Erwerber noch Eigentümer des erworbenen Grundstücks oder Gebäudes ist. Hat er das Grundstück weiterveräußert, oder hat er es real oder ideell aufgeteilt und teilweise weiterveräußert, so kann eine Rückabwicklung nur in Ansehung des dem Erwerber verbliebenen Teils erfolgen. Aus diesem Grunde sieht Absatz 2 Satz 1 eine entsprechende Einschränkung vor. Die Regelung wird ergänzt durch Absatz 3 Satz 5. Danach hat nämlich der Verfügungsberechtigte dem Alteigentümer in diesem Falle den ihm aus der Unmöglichkeit der Rückgabe entstehenden Schaden zu ersetzen. Diese Regelung erscheint auch gerechtfertigt. Zwar wird die Grundstücksverkehrsgenehmigung von der zuständigen Behörde erteilt und nicht von dem Verfügungsberechtigten. Dieser hat sich aber bei jeder Veräußerung nach § 3 Abs. 4 VermG ohnehin darüber zu vergewissern, ob eine Anmeldung vorliegt oder nicht. Insofern ist es gerechtfertigt, die Schadensersatzverpflichtung bei ihm anzuknüpfen. Sollte er auf eine fehlerhafte Auskunft von seiten der Behörden

vertraut haben, so könnte er seine Schadensersatzpflicht auf die Behörde im Rahmen einer Staatshaftung abwälzen.

e) Absatz 3

In Absatz 3 wird das Verhältnis zwischen dem Verfügungsberechtigten und dem Berechtigten geregelt. Hierbei war zunächst klarzustellen, daß der Rückübertragungsanspruch nach § 3 Abs. 1 VermG wieder auflebt, wenn dem Verfügungsberechtigten das Grundstück bzw. Gebäude zurückübereignet wird. Außerdem war zu regeln, daß im vermögensrechtlichen Verfahren auch auf den Rückübertragungsanspruch zurückgegriffen werden kann, wenn das Grundstück noch nicht zurückübereignet worden ist. Auf diese Weise soll die rechtliche Verbindung zwischen der Rückübereignungsverpflichtung und dem Schadensersatzanspruch gewahrt bleiben. Wird auf das Grundstück zurückgegriffen, so muß dem Verfügungsberechtigten ein gewisser Ausgleich für eventuell eingetretene Wertsteigerungen eingeräumt werden. In Absatz 3 Satz 2 wird deshalb ein Ausgleich von Verwendungen zwischen Berechtigtem und Verfügungsberechtigtem vorgesehen, wobei als Verwendung auch die Errichtung von Bauwerken und Anlagen anzusehen ist. Dieser findet außerhalb des vermögensrechtlichen Verfahrens statt. Dieser Bereicherungsausgleich kann dem Berechtigten allerdings unbillige Lasten aufbürden. Von diesen Lasten könnte er sich ohne eine besondere Regelung nur dadurch befreien, daß er eine Entschädigung nach § 9 VermG wählt. Dies erscheint aber nicht in allen Fällen ausreichend. Dem Berechtigten wird deshalb die Möglichkeit eingeräumt, statt der Rückübertragung des Grundstücks eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes zu verlangen. Der Verkehrswert tritt im vermögensrechtlichen Verfahren an die Stelle des Grundstücks.

10. Änderung von § 25

Mit der Änderung soll § 25 an den Sprachgebrauch des Art. 80 GG angepaßt werden. Danach kann ein Gesetz zum Erlaß von Rechtsverordnungen ermächtigen, nicht zum Erlaß von Durchführungsbestimmungen, was nach dem Sprachgebrauch der ehemaligen DDR einer Ministerverordnung entsprach. Bei dieser Gelegenheit soll auch klargestellt werden, auf welche Stelle die Ermächtigung übergegangen ist.

IV. Begründung zu Artikel 4
Änderung der Verordnung über die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche

1. Aufhebung von § 6

§ 6 wird durch die eigenständige Regelung der Genehmigungsvoraussetzungen in der GVO überflüssig. Durch seine Streichung wird die Übersichtlichkeit der Regelungen erhöht. Zugleich werden einige Unstimmigkeiten, die die Anwendung der Vorschriften erschwerten, beseitigt.

2. Änderung von § 7

In § 7 ist der Verweis auf den ersatzlos gestrichenen § 6 zu streichen. Bei der Bereinigung konnte aber nicht auf den neuen § 1 GVO verwiesen werden, da dann Altfälle nicht mehr erfaßt würden. § 7 gilt jetzt für alle Fälle, in denen nach dem früheren § 6 Anmeldeverordnung oder dem neuen § 1 GVO die Genehmigung nicht hätte erteilt werden dürfen.

3. Aufhebung von § 8

Diese Vorschrift ist nach der Einführung der Verwaltungsgerichtsordnung in den neuen Ländern sachlich überflüssig; daher wurde statt einer Anpassung ihre Aufhebung vorgesehen.

V. Begründung zu Artikel 5
Gesetz über den Vorrang für Investitionen bei Rückübertragungsansprüchen nach dem Vermögensgesetz - Investitionsvorranggesetz (InVorG) -

Vorbemerkung

Das neue Investitionsvorranggesetz faßt die bisherigen Vorfahrtregelungen des § 3 Abs. 6 bis 8 und des § 3a VermG sowie des Investitionsgesetzes in einer einheitlichen Regelung zusammen. Die Zusammenfassung soll die Vorfahrtregelung übersichtlicher gestalten und Doppelregelungen sowie Querverweisungen vermeiden. Hierdurch wird auch eine bessere inhaltliche Abstimmung der Vorschriften untereinander erreicht. Durch Verfahrenskonzentrationen wird eine beschleunigte Abwicklung der Verfahren möglich. Verzögerungen haben sich bisher namentlich durch die Trennung der beiden Vorfahrtregelungen und der Vorfahrt für Unternehmen auf der einen sowie für Immobilien auf der anderen Seite ergeben. Die neue Regelung enthält zahlreiche Verbesserungen vor allem im Verfahren. Es sind aber auch wesentliche Änderungen in der Sache vorgenommen worden.

Die wesentlichen Änderungen in der Sache sind:

1. die flexiblere Ausgestaltung des Investitionszwecks der Schaffung von Wohnraum,
2. die Ergänzung der Investitionszwecke für Unternehmen,
3. die Möglichkeit, für Unternehmensgrundstücke auf die Investitionszwecke für Unternehmen zurückzugreifen, wenn sie Teil der Unternehmensinvestition sind,
4. die Schaffung eines besonderen Investitionsverfahrens für den Alteigentümer selbst,
5. die einheitliche Anknüpfung an den Umfang des Rückgabeanspruchs,
6. die Sicherung von Investitionen in Immobilien gegen die spätere Aufhebung der Investitionsbescheinigung.

Die wesentlichen Änderungen im Verfahren sind:

1. die Vereinheitlichung der Verfahren,
2. die Möglichkeit, über Ausschlüsse von Rückgabeansprüchen in investiven Fällen mitzuentscheiden,
3. die Straffung der Vorschriften über die Anhörung und für eigene Investitionsvorhaben des Alteigentümers bei der Bewilligung fremder Investitionsvorhaben,
4. die Regelung der Auskehr des Erlöses.

Abschnitt 1. Vorrang für Investitionen

§ 1 - Grundsatz

Die Vorschrift beschreibt das Prinzip. Der Verfügungsberechtigte kann zwar über anmeldebelastete Vermögenswerte verfügen. Er ist daran aber grundsätzlich durch die Verfügungssperre des § 3 Abs. 3 bis 5 VermG gehindert. Diese Sperre wird ausgesetzt, wenn es um die Verwirklichung besonderer Investitionen geht. Wichtig ist - wie bisher - die Beschränkung auf Unter-

nehmen, Grundstücke und (rechtlich selbständige) Gebäude, die Gegenstand eines Rückübertragungsanspruchs nach dem Vermögensgesetz sind. Die Vorfahrt gilt also nur für die Fälle der Überführung in Volkseigentum und des Eigentumsverlustes, nicht auch für die Fälle der staatlichen Verwaltung. Sie gilt nur, soweit das Vermögensgesetz Rückübertragungsansprüche gewährt. Dafür kommt es allerdings nicht darauf an, ob die Ansprüche unmittelbar aus dem Vermögensgesetz fließen oder ob das Vermögensgesetz in anderen Gesetzen in Bezug genommen und zur Abwicklungsregelung für solche Vorschriften wird. Erfaßt wird jetzt einheitlich jeder Vermögenswert, der rückübertragungspflichtig ist. Auf die Eingrenzung "ehemals volkseigen" des bisherigen Investitionsgesetzes wird verzichtet, weil sie sich als zu eng erwiesen hat. Sie führt zu willkürlichen Unterscheidungen. So ist z.B. genossenschaftliches Eigentum bisher von der einschlägigen Vorfahrtregelung nur erfaßt, wenn es vorher in Volkseigentum stand. Wurde der enteignete Vermögenswert aber unmittelbar in genossenschaftliches Eigentum überführt, besteht keine Vorfahrtregelung.

Durch Einbeziehung der in Anlage II Kapitel II Sachgebiet A Abschnitt III Buchstabe d des Einigungsvertrags aufgeführten Maßgabe zu §§ 20a und 20b des Parteiengesetzes der DDR wird klargestellt, daß das Investitionsvorranggesetz auch für Partei- und Massenorganisationsvermögen gilt, das restitutionspflichtig ist.

Satz 2 weist auf §§ 25 und 26 und den darin geregelten Ausgleich für den Berechtigten hin.

§ 2 - Aussetzung der Verfügungsbeschränkung, investive Maßnahmen

Vorbemerkung

§ 2 entspricht den bisherigen Bestimmungen der § 3 Abs. 6 und 7, § 3a Abs. 1 VermG und der §§ 1, 1a bis 1c BInvG. Er knüpft einheitlich an die Formulierung des § 3a Abs. 1 Satz 1 VermG an und spricht von der Aussetzung der Verfügungsbeschränkung, die für besondere Investitionen nicht anzuwenden ist. Dies bedeutet keine Änderung in der Sache. Auch bisher galt die Verfügungsbeschränkung des § 3 Abs. 3 bis 5 nicht, wenn eine Investitionsbescheinigung oder eine Entscheidung nach § 3 Abs. 6 oder 7 oder nach § 3a VermG für eine investive Maßnahme vorlag. Dies kam indessen in den Formulierungen nicht so eindeutig zum Ausdruck und hat Mißverständnisse über den Kreis der erlaubten Rechtsgeschäfte und Handlungen erzeugt. Dies wird durch den neuen Ansatz vermieden.

Absatz 1

Absatz 1 beschreibt die möglichen Investitionsformen für Grundstücke und Gebäude. Er faßt die Vorschriften des § 3 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 VermG und der §§ 1 bis 1c BInvG zusammen. Ein sachlicher Unterschied besteht darin, daß der Kreis der Investitionsformen der bisherigen Vorfahrtregelung des § 3a VermG jetzt genauso geschnitten wird wie im bisherigen Investitionsgesetz. Das war bisher anders. Nach § 3a VermG konnten anmeldebelastete Grundstücke und Gebäude im schnellen Verfahren nach § 3a VermG nur veräußert, vermietet und verpachtet werden. Andere Formen, z.B. die Begründung von Teil- und Wohnungseigentum, standen nur im Verfahren nach dem Investitionsgesetz zur Verfügung. Dies ist unpraktisch, da sich oft erst im Verlaufe des Verfahrens ergeben kann, daß eine andere Form günstiger ist.

Eine weitere Neuerung enthalten Satz 1 Nr. 4 und 5. Sie stel-

len jetzt nur noch auf die Errichtung oder Wiederherstellung eines Bauwerks oder eines Gebäudes ab. Bisher war die Wiederherstellung eines Bauwerks oder Gebäudes nur erfaßt, wenn sie zu gewerblichen Zwecken erfolgte. Bei Wohngebäuden sollte diesdurch eine andere Einschränkung der Verfügungsbeschränkung erreicht werden. Es ist in § 3 Abs. 3 Satz 3 VermG vorgesehen, daß die Verfügungsbeschränkung generell nicht solche Maßnahmen erfaßt, die durch eine Umlage auf Miete finanziert werden können. Dies gelang bei Ausbaumaßnahmen jedoch nicht, da eine entsprechende Verordnung nach § 13 Abs. 7 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe nicht erlassen worden und mit ihrem Erlaß voraussichtlich nicht mehr zu rechnen ist. Daher wird die Einschränkung der Eigeninvestition aufgegeben und auch eine Investition in bestehende Wohngebäude ermöglicht.

Satz 2 entspricht dem bisherigen § 1b BInvG. Neu ist dagegen Satz 3. Er legt fest, daß im Rahmen der Eigeninvestition, also der Verwirklichung eines besonderen Investitionszwecks durch den Verfügungsberechtigten selbst, nicht immer auch bauliche Maßnahmen erforderlich sind. Künftig soll es auch genügen, wenn in einem Gebäude oder einem Bauwerk ortsfeste Produktionsanlagen aufgestellt werden. Dies entspricht einem Bedürfnis der Praxis. Zwar konnte man sich bisher damit behelfen, daß die Eigeninvestition nicht nur aus baulichen Maßnahmen bestehen muß. Dies ist aber kein sinnvoller Ausweg. Denn einige kleine Handstriche genügten wiederum nicht, so daß man die Eigeninvestitionsbescheinigung nur erreichen konnte, wenn man nennenswerte Maßnahmen durchführte, auch wenn dies gar nicht notwendig war. Dieser Umweg ist jetzt nicht mehr nötig. Die Anlagen müssen allerdings, um Mißbrauch zu vermeiden, ortsfest sein.

Absatz 2

Absatz 2 faßt die bisherigen § 3 Abs. 6 und 7 und § 3a Abs. 1

Satz 2 Nr. 2 VermG zusammen. Hierbei werden die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Eigeninvestition in ein Unternehmen gelockert. Bisher war die Eigeninvestition in ein Unternehmen nur möglich, wenn die für die Durchführung der Investition erforderlichen Mittel in Form von Eigenkapital zugeführt und in dem Unternehmen gebunden wurden. Dies erwies sich als unflexibel. Investive Mittel werden im allgemeinen auch in anderer Form beschafft als durch Zuführung von Eigenkapital, z.B. im Kreditwege. Es soll deshalb künftig ausreichen, wenn die Mittel zur Verfügung gestellt werden. Sie dürfen allerdings nicht aus dem Unternehmen besichert werden. Denn eine derartige Finanzierung wäre auch dem Unternehmen selbst möglich.

Absatz 3

Absatz 3 stellt klar, daß die Verfügungsbeschränkung für alle Geschäfte und Handlungen entfällt, die zur Durchführung der Investition erforderlich sind. Das betrifft Veräußerungen, Vormerkungen zur Sicherung von Ansprüchen aus dem investiven Vertrag, aber auch die Belastung mit den notwendigen Grundpfandrechten, die Durchführung von Baumaßnahmen usw.

Absatz 4

Mit Absatz 4 wird klargestellt, das nicht nur das ganze Unternehmen oder das ganze Grundstück für investive Zwecke verwendet werden können, sondern auch Teile hiervon (Satz 1). Klargestellt wird ferner, daß ein Unternehmen sowohl im Wege des Anteilserwerbs als auch im Wege des Erwerbs des Substrats erworben werden kann.

§ 3 - Besonderer Investitonszweck

Wie bisher auch sollen Investionen nicht schlechthin zulässig

sein, sondern nur, wenn sie eine Erheblichkeitsschwelle überschreiten. Der Anspruch des Alteigentümers darf nicht durch jede beliebige Maßnahme verdrängt und in einen Entschädigungsanspruch umgewandelt werden. Diese Erheblichkeitsschwelle wird in Anlehnung an das Investitionsgesetz mit der Bezeichnung "Besonderer Investitionszweck" augenfällig hervorgehoben und beschrieben.

Absatz 1

Die Vorschrift faßt § 3a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 VermG und § 1 Abs. 2 BInvG zusammen. Dabei werden zwei sachliche Änderungen vorgenommen:

Einmal wird der besondere Investitionszweck "Deckung eines erheblichen Wohnbedarfs der Bevölkerung" aufgegeben und durch den flexibleren Tatbestand der "Schaffung oder Wiederherstellung von nicht bewohnbarem und nicht bewohntem Wohnraum" ersetzt. Der Sinn der Regelung besteht in folgendem: Bisher wurden durch den Zweck nur Maßnahmen erfaßt, die zur Entstehung von Wohnraum in größerem Umfang führen. Sinn dieser Einschränkung war es zu verhindern, daß Ein- und Zweifamilienhäuser mit ihrer Wohnbestimmung erfaßt würden. Dies hätte nämlich dazu geführt, daß durch diese Objekte gerade auch solche Personen gesichert werden könnten, die sie unredlich erworben haben. Allerdings wurde dadurch erreicht, daß einige Investitionsformen nicht genutzt werden konnten. So macht die Begründung von Teil- und Wohnungseigentum wenig Sinn, wenn die einzelnen Einheiten nicht gesondert veräußert werden können. Wird aber eine einzelne Wohneinheit veräußert, ist dies gerade keine Deckung eines erheblichen Wohnbedarfs der Bevölkerung mehr, mögen auch noch weitere Wohnungsverkäufe stattfinden. Dies ist ungünstig und verhindert z.B., daß in den schönen Altbauten der Innenstäde in den neuen Ländern verfallene Wohnungen nach und nach verkauft und wiederhergestellt werden können.

Erfaßt wird nicht bewohnbarer Wohnraum. Dieser Wohnraum muß aber nicht nur objektiv unbewohnbar sein. Er muß auch tatsächlich nicht bewohnt sein. Erreicht werden soll damit, daß mehr Wohnraum zur Verfügung steht. Wenn jedoch Wohnraum, der zwar nach allgemeinen Maßstäben nicht mehr bewohnbar ist, dennoch bewohnt wird, so ist dieses Ziel nicht erreicht. Daher wird dieses Erfordernis zusätzlich aufgenommen. Es genügt allerdings auch, daß Wohnraum vom Abgang bedroht ist. Bewohnt darf auch solcher Wohnraum nicht sein.

Erweitert wird im Vergleich zur bisherigen Regelung auch der investive Zweck "Schaffung von Infrastrukturmaßnahmen". Diese können jetzt schlechthin für Investitionen erforderlich oder auch von Investitionen veranlaßt, also Folgemaßnahmen, sein.

Einzelne Ein- und Zweifamilienhäuser werden jetzt ausdrücklich ausgenommen. Eine besondere Verhältnismäßigkeitsklausel stellt sicher, daß die Schaffung oder Wiederherstellung von wenig Wohnraum nicht zum Verlust ganzer Objekte führt.

Die zweite Neuerung besteht in dem generellen Verzicht auf das Merkmal "dringlich" aus dem bisherigen § 1 Abs.2 BInvG. Dieses Merkmal sollte sicherstellen, daß nur Investitionen von einigem Gewicht den Rückübertragungsanspruch zurückdrängen. Die Auslegung dieses Tatbestandsmerkmals hat bisher oft zu Mißverständnissen geführt. Es ist darauf auch schon im Bereich des bisherigen § 3a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 VermG verzichtet worden. Man kann davon ausgehen, daß Investitionen im allgemeinen in den neuen Ländern die Vermutung der Dringlichkeit für sich haben. Die Neufassung legt deshalb, was sachlich am wichtigsten ist, die Schwerpunkte auf die Verhältnismäßigkeitsklauseln und verzichtet auf das Merkmal der Dringlichkeit.

Verzichtet wird auch auf den besonderen Investitionszweck des § 1a Abs. 3 BInvG. Dieser Zweck sollte die Verpachtung von Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung erleichtern. Er hat sich nicht bewährt. Er galt nur für einen ganz eingeschränkten Kreis von Rechtsgeschäften und war so eng eingegrenzt, daß er in der Praxis nicht angenommen worden ist. Er ist deshalb entbehrlich.

Erwogen worden ist, ob die investiven Zwecke im Immobilienbereich stärker ausgeweitet werden können. In der Diskussion sind dabei zwei Ansätze:

(1) Flächenbezogener Ansatz
(2) Verwaltungszweckbezogener Ansatz

Bei dem flächenbezogenen Ansatz wird überlegt, ob nicht ganze Flächen unter abstrakt-generell investive Kriterien von der Verfügungsbeschränkung freigestellt werden sollen. Bei dem verwaltungszweckbezogenen Ansatz wird überlegt, ob nicht generell für Verwaltungszwecke, für besonders prekäre Behördenstränge oder für wichtige Verwaltungsziele wie Hauptstadtausbau die Verfügungsbeschränkung ausgesetzt werden kann. Der Entwurf folgt diesen Erwägungen nicht. Damit erführen die Vorfahrtregelungen eine qualitative Änderung. Diese ginge wohl sehr weit. Vor allem würde sie im Rahmen städtebaulicher Ziele wenig bringen, da hier das städtebauliche Instrumentarium eingesetzt werden muß. Denkbar wäre allerdings der Verwaltungsansatz unter Beschränkung auf bestimmte prekäre Bereiche, die sich allerdings schwer abgrenzen lassen.

Absatz 2

Absatz 2 entspricht im wesentlichen § 3 Abs. 6 und 7 und § 3a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 VermG. Eine Neuerung besteht darin, daß

einheitlich die fehlende Gewähr des Alteigentümers eines enteigneten Unternehmens zur Fortführung und Sanierung des Unternehmens als Investitonszweck anerkannt wird. Damit wird auch außerhalb des bisherigen § 3 Abs. 6 VermG der Sanierungsverkauf eines Unternehmens als Investition möglich.

Bisher nicht vorgesehen ist der Investitionszweck des Absatzes 2 Nr. 3. Die Abwendung der Liquidation oder der Gesamtvollstreckung eines auf Dauer nicht sanierungsfähigen Unternehmens ist aufgrund folgender Überlegungen aufgenommen worden: Die Treuhandanstalt steht häufig vor dem Problem, daß ein Unternehmen auf Dauer nicht in seinem bisherigen Zuschnitt gehalten werden kann und in absehbarer Zeit in die Gesamtvollstreckung geführt werden muß. Teile solcher Unternehmen könnten aber in andere Unternehmen eingegliedert oder mit anderen Unternehmensteilen zu neuen Einheiten verschmolzen und so ganz oder teilweise erhalten werden. Derartige Umgliederungsmaßnahmen werden zu einem großen Teil von den besonderen Investitionszwecken der Sicherung oder Schaffung von Arbeitsplätzen und der Ermöglichung von Investitionen, die die Wettbewerbsfähigkeit erhöhen, erfaßt. Es bleiben aber Lücken, die mit dem neuen Zweck geschlossen werden sollen. Dieser Fall träte etwa ein, wenn der Berechtigte trotz Aufforderung nach § 3 Abs. 3 Satz 7 VermG einen Antrag auf vorläufige Einweisung gemäß § 6a VermG nicht stellt, die Treuhandanstalt einen funktionierenden Betriebsteil aber ausgliedern und mit anderen Einheiten zusammenführen will. Ein anderer Fall wäre etwa der, daß die Treuhandanstalt vor der Frage steht, ob sie die Gesamtvollstreckung einleiten oder das Unternehmen sanieren soll. Entscheidet sie sich dafür, das Unternehmen mit finanziellen Mitteln zu sanieren, so läuft sie Gefahr, die Sanierungsinvestition zu verlieren, wenn der Berechtigte das Unternehmen zu einem späteren Zeitpunkt zurückerhält. Dritte Personen werden unter diesen Voraussetzungen überhaupt nicht bereit sein, eine Sanierung allein oder mit Unterstützung der Treuhandanstalt durchzuführen, wenn sie befürchten müssen, daß

das Unternehmen zurückgegeben werden muß und die Investitionen eventuell verloren sind. Damit sind letztlich auch die Arbeitsplätze des Unternehmens in Gefahr, die durch eine solche Maßnahme erhalten werden könnten. Im Falle der Unternehmensrückgabe erscheint es daher gerechtfertigt, die Vermeidung der Liquidation eines Unternehmens als weiteren besonderen Investitionszweck aufzunehmen. Die Zurückdrängung des Rückübertragungsanspruchs des Berechtigten ist in einem solchen Fall aber nur zu rechtfertigen, wenn das Unternehmen ohne die Maßnahme auf Dauer zahlungsunfähig wird oder in Überschuldung gerät.

Absatz 3

Absatz 3 entspricht dem bisherigen § 1e BInvG, der über die sog. "Angemessenheitsklausel" in der Sache auch im Rahmen des § 3a VermG gilt. Er ist Ausdruck des verfassungsmäßigen Verhältnismäßigkeitsgebots. Die Investition darf den Vermögenswert auch hinsichtlich der gewählten Form (Verkauf, Verpachtung usw.) nicht über Gebühr in Anspruch nehmen. Allerdings muß auch das Recht des Vorhabenträgers berücksichtigt werden, selbst zu bestimmen, wie investiert werden soll. Hier bestimmt Absatz 3 wie bisher auch, daß Veräußerung und Bestellung von Erbbaurechten oder Teil- und Wohnungseigentum in diesem Sinne gleichwertig sind, mögen sie auch den Alteigentümer weniger hart treffen. Ist allerdings eine schuldrechtliche Inanspruchnahme völlig üblich und ausreichend, so muß diese gewählt werden, wenn der Vorhabenträger nicht Sonderbedingungen darlegen kann, die ein anderes Vorgehen notwendig erscheinen lassen.

§ 4 - Vorhabenträger

Die Vorschrift entspricht § 1 Abs. 3 BInvG. Sie stellt klar, daß der Vorhabenträger in der Lage sein muß, die Investition durchzuführen.

§ 5 - Begriffsbestimmungen

In der Neuregelung wird eine enge Anlehnung an die Begriffe des Berechtigten und des Verfügungsberechtigten nach dem Vermögensgesetz gesucht, um Mehrdeutigkeiten zu vermeiden. Das bedeutet aber keine Änderung in der Sache.

Neu ist der Begriff des Anmelders. Er wird eingeführt, um klarzustellen, daß im Rahmen der Vorfahrtregelungen nur der Antragsteller maßgeblich ist, da der in der Sache Berechtigte erst am Ende des vermögensrechtlichen Rückübertragungsverfahrens feststeht.

Anmelder ist nur, wer als möglicher Geschädigter oder dessen Erbe Ansprüche angemeldet oder beantragt hat. Bei Unternehmen sind Anmelder nur diejenigen, die auch das Quorum des § 6 Abs. 1a VermG erreichen. Anmelder ist auch der Zessionar, der diesen Anspruch als Angehöriger erworben hat. Wer dagegen einen Anspruch "kommerziell" erwirbt, ist kein Anmelder. Der Zessionar des Alteigentümers kann seine Rechte im vermögensrechtlichen Verfahren geltend machen. Er erhält auch die Entschädigung, die dem Alteigentümer nach § 25 zusteht. Diese steht nämlich dem Berechtigten, nicht dem Anmelder zu. Im Verfahren nach diesem Gesetz wird der Zessionar hingegen nicht berücksichtigt, wenn er kein Angehöriger ist. Das hat folgenden Grund: Der Alteigentümer soll im Verfahren nach den Vorfahrtregelungen die Möglichkeit haben, seinen Anspruch auf Rückgabe des konkreten Vermögenswerts zu verteidigen. Darum steht ihm in der Konkurrenz mit einem fremden Investor auch ein Vorrecht zu, wenn er ein gleiches oder gleichwertiges Vorhaben anbietet (vgl. § 11 Abs. 1). Dies gilt aber nicht mehr, wenn der Alteigentümer seinen Anspruch veräußert hat. Dann geht es ihm nicht mehr um den Vermögenswert, sondern um Geld. Dieses finanzielle Interesse wird durch den Anspruch auf Zahlung der Entschädigung, die immer den Verkehrswert erreicht, aufgefangen.

Abschnitt 2. Erteilung der Investitonsbescheinigung

§ 6 - Feststellung des besonderen Investitionszwecks

Absatz 1 dieser Vorschrift stellt klar, daß die Voraussetzungen durch eine Investitionsbescheinigung festgestellt werden. Das entspricht der Sache nach den bisherigen Vorschriften. Unterschiedlich war allerdings die Terminologie. In § 3 Abs. 6 und 7 VermG gab es die Erlaubnis; in § 3a VermG die Entscheidung und im Investitionsgesetz die Investitionsbescheinigung. Diese Bezeichnung wird gewählt, weil sie den Sachverhalt plastisch bezeichnet und eingefahren ist.

Absatz 2 stellt wie bisher § 3 Abs. 6 Satz 1, Abs. 7 Satz 1, § 3a Abs. 2 VermG und § 2 Abs. 1 BInvG klar, daß ein Investitionsvorrang nur in Betracht kommt, wenn über die Rückgabe noch nicht entschieden oder eine vorläufige Einweisung in ein Unternehmen nicht bewilligt ist. Es wird jetzt einheitlich auf den Eintritt der Vollziehbarkeit dieser Entscheidung abgestellt, die durch flankierende Regelungen im Vermögensgesetz hergestellt wird. Im Investitionsgesetz genügte bisher schon die Ankündigung einer Entscheidung.

§ 7 - Zuständigkeit

Absatz 1 faßt die Zuständigkeiten zusammen. Die Regelung entspricht mit einer Ausnahme den bisherigen Zuständigkeitsregelungen. Kreisangehörige Gemeinden und Städte sollen künftig zwar weiterhin selbst entscheiden können. Wenn sie sich aber überfordert fühlen, sollen sie die Sache mit bindender Wirkung an den Landkreis abgeben können (Absatz 1 Satz 2).

Absatz 2 eröffnet der Treuhandanstalt die Möglichkeit, ein Verfahren an sich zu ziehen, das ein Grundstück, Gebäude oder einen Unternehmensteil eines ihrer Tochterunternehmen zum Ge-

genstand hat, aber bei dem Landkreis oder der kreisfreien Stadt geführt wird. Dies soll eine schnellere Erledigung ermöglichen und wird vor allem in den Fällen des § 12 Abs. 1 bedeutsam werden, also wenn die Treuhandanstalt ein anmeldebelastetes Unternehmen in Anspruch nimmt.

Neu ist auch die Regelung des Absatzes 3. Sie erlaubt es den beteiligten Stellen, durch öffentlich-rechtlichen Vertrag eine abweichende Zuständigkeit zu vereinbaren. Die Vereinbarung kann ad hoc, aber auch auf Dauer geschlossen werden. Die Regelung ist vor allem in den Randlagen größerer Städte von Bedeutung. Soll nur ein einziges Vorhaben einheitlich erledigt werden, so kann nach Satz 2 eine rasche Verbindung der verschiedenen Verfahren erfolgen.

§ 8 - Verfahren

Absatz 1 sieht in den Fällen des bisherigen Investitionsgesetzes vor, daß die Investitionsbescheinigung nur auf Antrag erteilt wird, dann aber auch ein Anspruch auf ihre Erteilung besteht. Für die Verfahren des bisherigen § 3a VermG paßt dies nicht, da dies einem Abschlußzwang gleichkäme. Deshalb stehen hier Einleitung und Bescheidung im billigem Ermesen des Verfügungsberechtigten.

Absatz 2 legt wie bisher eine beschränkte Dauer der Vorrangregelungen fest. Sie werden aber bis zum Ablauf des 31. Dezember 1995 verlängert.

Absatz 3 entspricht im wesentlichen dem § 1 Abs. 3 BInvG. In beiden Verfahren muß vor der Entscheidung ein Plan vorgelegt werden. Um Mißverständnisse zu vermeiden, soll künftig nicht mehr vom Plan gesprochen werden, was vielfach den Eindruck erweckt hatte, als müßten umfangreiche Pläne eingereicht werden. In Satz 2 wird festgelegt, wie diese Beschreibung

aussehen muß. Dies ist wichtig, weil von ihrer vollständigen Übersendung der Lauf der Anhörungsfristen abhängt. Die Beschreibung muß diejenigen Merkmale enthalten, die ein Alteigentümer braucht, um sich zu der Sache äußern zu können: das sind der Vorhabenträger, der Vermögenswert, das Investitionsvolumen, die voraussichtliche Dauer der Arbeiten sowie die in Anspruch genommenen Investitionsgründe. Bei Arbeitsplatzsicherung oder -schaffung sowie im Falle der Schaffung oder Wiederherstellung von Wohnraum muß jeweils angegeben werden, wieviel Arbeitsplätze, wieviel Wohnraum es sind. Es schadet natürlich nicht, wenn dem Alteigentümer mehr Unterlagen zur Verfügung gestellt werden.

Absatz 4 erklärt wie schon die bisherigen Vorfahrtregelungen das Verwaltungsverfahrensgesetz und das Verwaltungszustellungsgesetz des Bundes, darüber hinaus aber - wegen der Regelung des § 26 - auch das Verwaltungsvollstreckungsgesetz des Bundes für anwendbar.

§ 9 - Anhörung des Anmelders

Diese Vorschrift entspricht den Anhörungsvorschriften des § 3 Abs. 6 und 7, des § 3a Abs. 3, baut diese aber aus.

Absatz 1 entspricht den bisherigen Vorschriften und bestimmt, daß die Absicht, eine investive Maßnahme durchzuführen, dem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen und dem diesem bekannten Anmelder mitzuteilen ist. Neu ist dabei, daß nicht das tatsächlich mit der Entscheidung über die Anmeldung befaßte Amt, sondern allein das Amt zu beteiligen ist, in dessen Bezirk der Vermögenswert liegt, bei Unternehmen das Landesamt, in dessen Bezirk das Unternehmen seinen Sitz hat. Die tatsächlich mit der Anmeldung befaßte Stelle kann eine andere sein. Diese ist aber praktisch in der erforderlichen Schnelligkeit nicht festzustellen. Das Verfahren kann nur

funktionieren, wenn auf das Belegenheitsamt abgestellt wird. Dieses Amt soll im Zuge der EDV-Bearbeitung der Anmeldungen auch stets über bei anderen Ämtern vorhandene Anmeldungen unterrichtet werden.

Neu ist der Begriff des Anmelders. Er bedeutet aber keine Änderung in der Sache. Die wichtigen Änderungen des Anhörungsverfahrens enthalten aber Sätze 2 und 3 sowie vor allem Absatz 2.

Bisher kann die für das Verfahren nach den Vorfahrtregelungen zuständige Stelle dem Alteigentümer eine Frist zur Stellungnahme setzen. Auch dies hat in der Praxis der neuen Länder zu Schwierigkeiten geführt. Deshalb soll jetzt verbindlich vorgegeben werden, daß der Alteigentümer eine Stellungnahmefrist von 2 Wochen hat, vor deren Ablauf keine Entscheidung ergehen darf (Satz 1). Damit er dies leisten kann, ist ihm nach Absatz 1 Satz 1 die erwähnte Beschreibung des Vorhabens beizufügen. Die Frist rechnet ab dem Zugang dieser Unterlagen. Die Behörde wird deshalb im Interesse eines zügigen Verfahrens dafür sorgen müssen, daß die Unterlagen vollständig sind; andernfalls wird die Frist nicht in Gang gesetzt. Der Anmelder kann sich innerhalb der Frist zu dem Vorhaben sowie dazu äußern, ob er ein eigenes Vorhaben anbieten will (Absatz 2 Satz 1). Absatz 2 Satz 3 enthält eine neue Präklusionsvorschrift. Spätere Äußerungen des Anmelders sind nicht mehr zulässig. Diese Regelung ist hart. Sie erscheint aber notwendig, um die Verfahren in den neuen Ländern voranzutreiben. Der Alteigentümer ist auch präkludiert, wenn er seine Berechtigung nicht innerhalb der Frist glaubhaft macht.

Absatz 3 Satz 1 - sieht wie schon § 4 Abs. 1 Satz 1 BInvG - vor, daß auf eine Anhörung des Anmelders verzichtet werden kann, wenn die voraussichtliche Dauer ihrer Durchführung den Erfolg des geplanten Vorhabens gefährden würde.

§ 10 - Unterrichtung der Gemeinde

Die Anhörung der Gemeinde war bisher in § 2 Abs. 1 BInvG, nicht aber in § 3a VermG vorgesehen. Es war nicht klar, welche Gesichtspunkte die Gemeinde sinnvollerweise in das Investitionsvorrangverfahren soll einbringen können. Planerische Gesichtspunkte sind Gegenstand z. B. der Baugenehmigung und anderer Entscheidungen. Andererseits wäre es nicht zweckmäßig, die Gemeinde völlig aus dem Verfahren herauszunehmen. Es wird ihr deshalb jetzt Gelegenheit gegeben, vorzutragen, ob sie einen Antrag auf investive Zuweisung bei der Oberfinanzdirektion gestellt hat oder stellen will. Damit kann sie sich in die Investitionsfrage einschalten.

§ 11 - Investitionen des Anmelders

Die Frage, wie Investitionen des Anmelders in dem Investitionsvorrangverfahren berücksichtigt werden sollen, war bisher nur unvollkommen geregelt. In § 3a Abs. 3 VermG war eine solche Regelung für den Fall der Unternehmensinvestition enthalten. Diese Regelung wird aber entsprechend auch auf Immobilieninvestitionen angewendet. Sie besagt ihrem Wortlaut nach auch nur, daß Investitionen zu berücksichtigen sind. Mit welchem Ergebnis wird dort nicht ausgeführt. Die Rechtsprechung liest die Bestimmung aber als Vorrecht des Anmelders, was sachlich auch richtig erscheint. Entsprechend wird seit den Empfehlungen des Bundesministers der Justiz auch das Investitionsgesetz ausgelegt, das bisher einer etwas anderen Philosophie folgte.

Dies greift die neue Vorschrift jetzt auf.

Absatz 1 Satz 1 enthält die bisherige Berücksichtigungs-

pflicht, erweitert sie aber einmal auf Immobilien und bei Unternehmen auch insoweit, als es nicht darauf ankommt, ob die Vorschläge des Anmelders schon in einem Verfahren nach § 6a VermG (vorläufige Einweisung) gemacht worden sind. Satz 2 normiert das Vorrecht. Der Anmelder genießt, wenn er gleiche oder annähernd gleiche Vorhaben zusagt wie der Dritte, in der Regel den Vorzug. Es ist denkbar, daß der Dritte bei gleichem Vorhaben noch andere Vorteile für sich in Anschlag bringen kann, die der Anmelder nicht bietet und deshalb eine abweichende Entscheidung gerechtfertigt erscheint. Treten mehrere Anmelder in Konkurrenz, ist nach Satz 3 der Zeitpunkt der Schädigung ausschlaggebend (§ 3 Abs. 2 VermG).

Absatz 2 stellt klar, daß der Anmelder nur berücksichtigt wird, wenn er selbst tätig werden will. Er kann also nicht mit dem Vorbringen berücksichtigt werden, er wisse einen besseren Dritten. Satz 2 dieser Bestimmung bringt die Verfahrensstraffung. Der Anmelder muß sein Vorhaben innerhalb von 6 Wochen gerechnet ab Zugang der Unterlagen so unterbreiten, daß ihm der Zuschlag erteilt werden könnte. Diese zuletzt genannte Bedingung folgt aus Absatz 3 Satz 2. Diese Frist ist nicht dazu gedacht, das Alternativvorhaben voll durchzuplanen, was er auch nicht braucht. Sie soll dem Alteigentümer ermöglichen, sein Vorhaben mit dem des fremden Investors zu vergleichen. Während dieser Zeit ist eine Investitionsentscheidung zurückzustellen (Satz 3). Diese Lösung erscheint angemessen, weil der Alteigentümer jetzt mit dem Investitionsantrag nach § 24 eine gute Möglichkeit hat, seine Pläne durchsetzen.

Der Alteigentümer wird auch nur berücksichtigt, wenn er seinen Anspruch jetzt glaubhaft macht. Dazu genügt die Anmeldung, wenn sie den Sachverhalt bezeichnet und der Antrag nicht offensichtlich unbegründet ist. Solche Anträge sollen nicht verfahrensrechtliche Sperrpositionen des Anmelders begründen können. Andererseits ist die Nichtberücksichtigung des Alteigentümerangebots nicht ohne Risiko. Deshalb ist sie nur

in klaren Fällen sinnvoll, dann aber auch geboten. Maßgeblich ist die eigene Einschätzung der Stelle, die den Investitionsvorrang beurteilt, nicht die des Vermögensamts.

Ein Vorhaben des Anmelders wird nicht berücksichtigt, wenn es nicht innerhalb von 2 Wochen ab Zugang der Vorhabenbeschreibung angekündigt wird. Damit soll einer Verschleppungstaktik entgegengewirkt werden.

Absatz 4 bietet dem Verfügungsberechtigten die Möglichkeit, ein Investitionsvorhaben des Anmelders unberücksichtigt zu lassen, wenn diesem ein Ersatzgrundstück angeboten wird, das gleichwertig ist. Die Konditionen müssen denen entsprechen, die dem Dritten gestellt werden. Die Regelung gilt auch nur für unbebaute Grundstücke, weil bei bebauten Grundstücken und Gebäuden die situativen Besonderheiten in der Regel die Gleichwertigkeit ausschließen werden. Ein Beispiel wäre das Vorratsgrundstück, das ein Unternehmen für eine Eigeninvestition in Anspruch nehmen will. Hier soll der Anmelder, der ein gleichwertiges Vorhaben anbietet, auf ein Ersatzgrundstück verwiesen werden können.

§ 12 - Mehrheit von Rückübertragungsansprüchen, Ausschluß der Rückübertragung

Absatz 1

Die bisherigen Vorfahrtregelungen enthalten keine Regelung darüber, wie verfahren werden soll, wenn bei einem Investitionsvorhaben mehrere Restitutionsansprüche aufeinandertreffen. Ein Beispiel hierfür ist die Unternehmensinvestition, für die auch Grundstücke des Unternehmens in Anspruch genommen werden müssen, die Gegenstand von Rückübertragungsansprüchen anderer früherer Eigentümer als des früheren Unternehmenseigentümers sind. In diesem Fall kann durch Anwendung der

Vorfahrtregelungen für Unternehmen allein der Rückübertragungsanspruch für das Unternehmen, nicht jedoch der Rückübertragungsanspruch überwunden werden, den ein anderer früherer Eigentümer für ein Grundstück gestellt hat. Insoweit müssen die Regelungen der Investitionsvorfahrt bei Immobilien zusätzlich angewendet werden. Dies stellt § 12 Abs. 1 Satz 1 jetzt klar.

Beispiel:

Soll ein anmeldebelastetes Unternehmen verkauft werden, dem Grundstücke gehören, für die ein anderer früherer Eigentümer Ansprüche angemeldet hat, so muß wie folgt verfahren werden: Die Treuhandanstalt führt für das Unternehmen ein investives Verfahren nach § 3a durch. Das Unternehmen muß danach eine Eigeninvestitionsbescheinigung nach § 1c BInvG beantragen. Erst dann sind alle Ansprüche erledigt.

Dies wird jetzt vereinfacht.

§ 7 Abs. 2 läßt zunächst die Verbindung der Verfahren durch die Treuhandanstalt zu. Es ergeht dann eine einheitliche Investitionsbescheinigung. § 12 Abs. 1 Satz 2 gewährt sachliche Erleichterungen. Wenn über die Aussetzung des § 3 Abs. 3 bis 5 VermG gegenüber einem Unternehmensrückgabeanspruch und einem Grundstücksrückgabeanspruch entschieden wird, sind allein die Kriterien für Unternehmen anzuwenden. Satz 3 verpflichtet zu der selbstverständlichen Beteiligung aller Anmelder.

Absatz 2

Absatz 2 enthält eine weitere Möglichkeit der Verfahrenskonzentrierung. Im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verwirklichung eines besonderen Investitionszwecks kann in der Investi-

tionsbescheinigung zugleich auch darüber entschieden werden, ob einzelne Ansprüche wegen genereller Rückgabeausschlüsse des § 5 VermG unbegründet sind. Dies ist vor allem bei Unternehmen wichtig. Hier scheiden Rückgabeansprüche wegen einzelner Grundstücke oft schon von vornherein nach § 5 Abs. 1 Buchstabe d VermG aus. Dies muß allerdings erst vom Amt zur Regelung offener Vermögensfragen festgestellt werden. Da dies länger dauert, verzögert sich die Investition. Deshalb soll über derartige Ausschlüsse in der Investitionsbescheinigung mit entschieden werden, um das Verfahren abzukürzen. Das bedeutet zwar einen Zuständigkeitswechsel. Im Interesse einer beschleunigten Erledigung erscheint dies zweckmäßig.

Abschnitt 3. Investitionsbescheinigung und investiver Vertrag

§ 13 - Inhalt der Investitionsbescheinigung und des investiven Vertrages

Die Vorschrift beschreibt den genauen Inhalt einer Investitionsbescheinigung.

Nach Absatz 1 muß die Bescheinigung die Feststellung enthalten, daß die Verfügungsbeschränkung des § 3 Abs. 3 bis 5 VermG für das Vorhaben nicht gilt. Außerdem muß sie den Hinweis enthalten, daß innerhalb von zwei Wochen eine an sich mögliche sofortige Vollziehung nicht erfolgt. In dieser Zeit kann und muß sich der Anmelder gegen die Bescheinigung wehren.

Absatz 2 schreibt ergänzende Anforderungen vor, die für Immobilien zusätzlich gelten. Folgende Angaben sind zwingend: die Durchführungsfrist (§ 20 Abs. 1), die Auflage zur Rückübertragung des Grundstücks für den Fall des Widerrufs der Investitionsbescheinigung und den Hinweis auf die Folge einer Versäumung der 2-Wochen-Frist zur Stellung des Eilantrags gemäß § 19. Die Investitionsbescheinigung soll zusätzlich noch die Feststellung der Ersetzungswirkung (§ 16) und die genaue Bezeichnung des Grundstücks enthalten (Absatz 2 Satz 1).

Bei einem Unternehmen sind die vorgenannten Inhalte der Investitionsbescheinigung nicht angezeigt. Was die Nichtigkeit der Verträge angeht, so gelten hier andere Regeln. Vor allem aber ist die Rückübertragungsauflage in ihrer Koppelung an die Durchführung des Gesamtinvestitionsvorhabens nicht zweckmäßig. Bei einem Unternehmen trifft die Vorstellung von einem konkreten Gesamtvorhaben, dessen vollständige Durchführung man kontrollieren kann, so nicht zu. Der investive Effekt macht sich nicht bei einer konkreten, z.B. einer baulichen Maßnahme bemerkbar, sondern im Betrieb und vor allem im Erfolg des Unternehmens. Deshalb ist es hier richtig, bei der bisher im Bereich des § 3a VermG geltenden Regelung anzuknüpfen, nach der die für die ersten beiden Jahre versprochenen investiven Maßnahmen durchgeführt sein müssen. Diese wird in Absatz 3 übernommen. Neu ist hier Satz 2, der den Fristbeginn festlegt. In der Sache wurde § 3a VermG bisher aber auch schon so verstanden. Diese Regelung wird ergänzt durch § 21 Abs. 3, wonach unverschuldete, nicht auf betrieblichen Gründen beruhende Verzögerungen zu einer Hemmung der Frist führen. Diese Regelung gilt auch für Grundstücksübertragungen oder -überlassungen im Zusammenhang mit dem Kauf oder der Pacht eines anmeldebelasteten Unternehmens (Absatz 4).

Absatz 5 sieht eine abweichende Regelung für den Anmelder, der Vorhabenträger ist, vor. In seinem Fall ist die Rückgabeverpflichung oft kein ausreichendes Mittel, die Investition sicherzustellen. Denn er kann die Rückübertragung durch das Vermögensamt erreichen und damit eine Rückübertragungspflicht aus dem investiven Vertrag unterlaufen. Deshalb kann ihm anstelle einer solchen Pflicht eine Vertragsstrafenregelung vorgesehen oder aufgegeben werden.

§ 14 - Bekanntgabe der Investitionsbescheinigung

Absatz 1 Satz 1 sieht wie die bisherigen Vorfahrtregelungen auch vor, daß die Investitionsbescheinigung dem Anmelder zuzustellen ist, und zwar auch dann, wenn er nicht angehört worden ist. Damit wird erreicht, daß auch diesem gegenüber die Rechtsmittelfristen laufen. Anders als bisher sollen auch das Vermögensamt und der Entschädigungsfonds eine Abschrift erhalten. Das Vermögensamt muß nämlich das Verfahren aussetzen (§ 17) und dazu wissen, wann diese Aussetzung zu beenden ist.

Absatz 2 entspricht dem bisherigen § 4 Abs. 2 BInvG, ist jetzt aber nicht mehr zwingend. Verzichtet wird auf die Bekanntgabe des Antrags. Hintergrund der Regelung ist, daß die Anhörung nur der Anmelder erfolgen soll, die bei dem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen am Belegenheitsort bekannt sind. Die reguläre Zuständigkeit der Vermögensämter ist aber nicht der Ort der belegenen Sache, sondern der letzte Wohnsitz des Berechtigten oder des Erblassers. Es gibt also noch Anmeldungen an anderer Stelle. Diese Anmelder könnten sich, wird ihnen nicht zugestellt, auch nach Jahren noch gegen die Entscheidungen zur Wehr setzen, da sie ihnen nicht zugestellt worden sind. Deshalb sah § 4 Abs. 2 BInvG bisher vor, daß die Investitionsbescheinigung öffentlich bekanntgemacht wird und dann als zugestellt gilt. Das ist in vielen Fällen aber nicht nötig, weil man alle Anmelder kennt. Deshalb wird die Regelung jetzt redaktionell überarbeitet und fakultativ ausgestaltet. Die Wirkungen treten nur ein, wenn so verfahren wird. Das Verfahren ist - etwas anders als bisher - wie folgt ausgestaltet: Nur die erteilte Investitionsbescheinigung wird im Bundesanzeiger bekanntgemacht und gilt nach Ablauf von 2 Wochen ab Einrückung in den Bundesanzeiger als zugestellt.

Auch hier wird - Satz 2 - wieder vorgeschrieben, welche Angaben in der Kurzbeschreibung enthalten sein müssen.

§ 15 - Vollziehung der Investitionsbescheinigung

Absatz 1 ist eine notwendige Ergänzung von § 19. Auf die Erläuterungen zu dieser Vorschrift wird Bezug genommen. Die Investitionsbescheinigung ist zwar sofort vollziehbar. Die Vollziehung ist aber für die Dauer von 2 Wochen auszusetzen, in denen dem Anmelder die Chance einzuräumen ist, einstweiligen Rechtsschutz zu suchen.

Absatz 2 sieht die sofortige Vollziehbarkeit vor (Satz 1). In Satz 2 wird der Eilantrag unter eine Antragsfrist gestellt. Auch dies ist im Zusammenhang mit der Regelung in § 19 zu sehen. Dort ist vorgesehen, daß der Vertrag auch nach späterer Aufhebung der Investitionsbescheinigung wirksam bleibt, wenn innerhalb einer Frist von 2 Wochen kein Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung eines Widerspruchs bzw. einer Klage gegen die Bescheinigung gestellt worden ist. Wäre der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung auch nach Ablauf dieser Frist möglich, so würde § 19 seine Wirkung verfehlen. Denn nach § 2 Abs. 2 GVO darf der Kaufvertrag im Grundbuch nicht vollzogen werden, wenn ein Rechtsbehelf mit aufschiebender Wirkung - und das sind Klage bzw. Widerspruch, wenn ein solcher Antrag Erfolg hat - eingelegt und dies dem Grundbuchamt nachgewiesen worden ist. Der Investor liefe daher Gefahr, die Eintragung dennoch nicht zu erlangen. Seine Unsicherheit bestünde fort, was durch die Antragsfrist verhindert wird. Im Hinblick auf die Regelung in § 80 Abs. 7 VwGO mußte die Möglichkeit, neue Umstände im Verfahren auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung von Widerspruch und Klage vorzubringen, eingeschränkt werden. Andernfalls wäre die Frist ohne Wirkung.

Diese Regelung ist aber ungewöhnlich; deshalb ist der Alteigentümer in der Investitionsbescheinigung darauf hinzuweisen.

Eine weitere Neuerung betrifft die Zulässigkeit des Widerspruchverfahrens. Ist die nächsthöhere Behörde eine oberste Landes- oder Bundesbehörde, müßte die Ausgangsbehörde über den Widerspruch selbst entscheiden. Das ist ein jedenfalls im Verfahren nach den Vorfahrtregelungen entbehrlicher Schritt, der deshalb auch fortfallen soll.

§ 16 - Ersetzungswirkung der Investitionsbescheinigung

Die Investitionsbescheinigung ersetzt wie bisher auch die Grundstücksverkehrsgenehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung. Denn diese flankiert die Verfügungsbeschränkung des § 3 Abs. 3 und 5 VermG. Anders als bisher sollen aber auch andere Genehmigungen und Zustimmungserfordernisse ersetzt werden, die allein den Zweck haben, die Erreichung des Verkehrswerts sicherzustellen. Denn dies wird hier dadurch erreicht, daß dem Anmelder jedenfalls der Verkehrswert auszukehren ist. Die zusätzliche Prüfung durch andere Stellen erscheint entbehrlich, zumal die Gegenstände ohnehin nicht im Vermögen des Staats bleiben sollen.

§ 17 - Unterbrechung des Rückübertragungsverfahrens

Absatz 1 normiert den bisher geltenden Grundsatz, daß die Restitution nicht durch das Investitionsvorrangverfahren oder die Erteilung der Bescheinigung, sondern erst durch die investive Maßnahmen unterbrochen wird.

Absatz 2 beschreibt die Ausnahmen. Eine Rückübertragungsentscheidung darf nicht ergehen während der Durchführung einer Eigeninvestition und während der Unterbrechung des Verfahrens. (Satz 1). Ergeht eine Entscheidung dennoch, so kann Aussetzung beantragt werden, und zwar (Satz 3) sowohl bei dem zuständigen Gericht als auch bei der Aufsichtsbehörde.

Absatz 3 enthält den neuen Tatbestand der Aussetzung des Verfahrens. Das Vermögensamt setzt das Verfahren von der Mitteilung der erfolgten Anhörung des Anmelders an bis zur Dauer von 3 Monaten, längstens bis zum Ablauf von 2 Wochen ab der Bekanntgabe der Investitionsbescheinigung, aus.

Sinn dieser Regelung ist es, der für die Gewährung des Investitionsvorrangs zuständigen Stelle die Möglichkeit zu geben, in Ruhe zu entscheiden. Die Höchstdauer von 3 Monaten soll dabei erreichen, daß die Investitionsvorrangprüfung nicht zur Verschleppung der Rückgabe führt.

§ 18 - Einschränkung der Rückübertragung

§ 18 faßt die bisherigen Regelungen über die Einschränkung der Rückgabe übersichtlich zusammen. Sachliche Änderungen ergeben sich nicht.

Absatz 1 Satz 1 legt fest, daß die Rückübertragung bei einer Veräußerung im Umfang der Veräußerung entfällt. Klarstellend wird in Satz 2 festgelegt, daß der Vermögenswert nach erfolgter Rückübertragung auf den Verfügungsberechtigten aufgrund einer Rückübertragungsverpflichtung im Wege der Aufhebung der Investitionsbebescheinigung wieder nach Maßgabe des VermG übertragen werden kann.

Absatz 2 übernimmt die bisherige Regelung des § 1a Abs. 5 Satz 1 BInvG.

Absatz 3 legt fest, daß bei Bestellung einer Dienstbarkeit oder eines Erbbaurechts die Rückübertragung nur mit der Belastung erfolgt. Ist Teil- und Wohnungseigentum begründet und übertragen worden, so beschränkt sich die Rückübertragung nach dem Vermögensgesetz auf die verbliebenen Anteile.

Absatz 4 regelt den Fall der Eigeninvestition. Entsprechend dem bisherigen § 1c Abs. 2 BInvG legt er fest, daß die Rückübertragung nach Durchführung der Eigeninvestition ausgeschlossen ist.

Absatz 5 schreibt vor, daß nach Entfallen des Anspruchs die Berechtigung im Rahmen eines Fortsetzungsfeststellungsantrags festgestellt werden kann. Sie ist nämlich Voraussetzung für die Auskehrung des Erlöses und des Verkehrswerts.

§ 19 - Sicherung von Investitionen

a) Einleitung

§ 19 regelt die Folgen der Aufhebung einer Investitionsbescheinigung, sei es im Widerspruchs- oder Klageverfahren, sei es im Wege des Widerrufs oder der Rücknahme. Die Vorschriften bauen dabei auf einer Grundsatzregelung auf, die aus zwingenden systematischen Gründen in § 20 GVO eingestellt worden ist. § 19 enthält dann die für den Bereich der Veräußerung zur Verwirklichung besonderer Investitionszwecke erforderlichen Spezialregelungen.

Die Regelungen des § 20 GVO und die Spezialregelungen des § 19 sind notwendig, weil die Anwendung der allgemeinen Grundsätze über die Rechtsfolgen der Aufhebung einer Genehmigung auf das genehmigte Rechtsgeschäft im Bereich der Grundstücksverkehrsgenehmigung nach der GVO sowie der diese ersetzenden Investitionsbescheinigung nicht zu angemessenen Ergebnissen führt.

b) Wirkung der Aufhebung von Genehmigungen

Nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen ist ein genehmigungs-

pflichtiges Rechtsgeschäft schwebend unwirksam, bis es genehmigt oder die Genehmigung versagt wird. Im zuerst genannten Fall wird es voll wirksam; im zuletzt genannten Fall wird es unwirksam. Früher leitete man aus § 183 BGB ab, daß eine Genehmigung nach Vollzug des Rechtsgeschäftes nicht mehr würde aufgehoben werden können. Man setzte dabei die in § 183 BGB geregelte privatrechtliche Genehmigung mit dem öffentlich-rechtlichen Genehmigungsbescheid gleich. Diese Möglichkeit besteht spätestens seit Inkrafttreten des Verwaltungsverfahrensgesetzes nicht mehr. In der Rechtsprechung ist inzwischen höchstrichterlich geklärt, daß sich seitdem die Möglichkeit der Aufhebung von Genehmigungsbescheiden - man spricht von privatrechtsgestaltenden Verwaltungsakten - allein nach öffentlichem Recht richtet. Dieses kennt aber keine Bestimmung, die die Aufhebung einer Genehmigung grundsätzlich verbietet, wenn ein genehmigtes Rechtsgeschäft vollzogen ist. Das bedeutet in der Praxis, daß ein genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft auch nach Vollzug wieder schwebend unwirksam wird, wenn es zu einer Aufhebung der Genehmigung kommt. Diese Grundsätze gelten gegenwärtig auch für die Grundstücksverkehrsgenehmigung ebenso wie für die Investitionsbescheinigung oder die Entscheidung nach § 3a VermG. Sie bereiten hier allerdings anders als bei der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz erhebliche Schwierigkeiten. Nach dem Grundstücksverkehrsgesetz darf nämlich ein genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft erst vollzogen werden, wenn die Genehmigung bestandskräftig ist. Es könnte dann eine Aufhebung nur noch unter dem Gesichtspunkt der Rücknahme oder des Widerrufs erfolgen, die auch nach Eintritt der Bestandskraft möglich bleibt, aber im Ermessen der Behörde steht. Es entspricht allgemeiner Auffassung, in derartigen Fällen nach Vollzug des Rechtsgeschäftes eine Ermessensreduzierung auf Null in dem Sinne anzunehmen, daß von einer Rücknahme

oder einem Widerruf abgesehen werden muß. Dies ist im Rahmen der GVO, des Investitionsgesetzes und des § 3a VermG anders. Diese Vorschriften erlauben den Vollzug des Geschäftes auch schon vor Eintritt der Bestandskraft der Grundstücksverkehrsgenehmigung bzw. der sie ersetzenden Investitionsbescheinigung oder der Entscheidung nach § 3a VermG. Hier kann es also zu Aufhebungen im Widerspruchs- oder Klageverfahren kommen, wo ein Aufhebungsermessen, das sich in Richtung auf ein Absehen von einer Aufhebung reduzieren könnte, nicht besteht. Das führt zu erheblicher Unsicherheit in der Praxis und bedarf einer besonderen Regelung.

c) Systematik der Vorschriften

Diese Regelung mußte aus systematischen Gründen bei der Grundstücksverkehrsgenehmigung ansetzen. Denn sie ist das Instrument zur Sicherung des vermögensrechtlichen Rückübertragungsanspruches bei Immobilien. Sie wird durch die Investitionsbescheinigung ersetzt. Daher soll eine allgemeine Regelung als § 20 in die GVO eingestellt werden. Im § 19 wird die gebotene Spezialregelung für Veräußerungen zur Verwirklichung besonderer Investitionszwecke erreicht.

d) Absatz 1

§ 19 baut auf dieser allgemeinen Regelung auf, auf die in Absatz 1 deshalb auch verwiesen wird. Er enthält in Absatz 2 die zur Sicherung besonderer Investitionen erforderlichen abweichenden Regelungen.

§ 20 Abs. 1 GVO sieht als Grundsatz vor, daß die Aufhebung einer Grundstücksverkehrsgenehmigung die Wirksamkeit des genehmigten Geschäftes nach seinem Vollzug unberührt läßt. Die Unwirksamkeit des Rechtsgeschäftes ist aber der eigent-

liche Grund, weshalb die Grundstücksverkehrsgenehmigung nach der GVO als Instrument zur Sicherung vermögensrechtlicher Ansprüche eingesetzt werden kann. Dieser Sicherungszweck muß daher bei Fortfall der Nichtigkeitswirkung auf andere Weise erreicht werden. Dies geschieht in § 20 Abs. 2 Satz 1 GVO dadurch, daß Verfügungsberechtigter und Erwerber verpflichtet werden, das Geschäft rückabzuwickeln. Der Erwerber kann von dem Verfügungsberechtigten dabei vollen Schadensersatz, der Verfügungsberechtigte von dem Alteigentümer Ersatz des Wertes vorgenommener Verwendungen auf das Grundstück verlangen.

Diese nach Interessen gestufte Rückabwicklung muß im Grundsatz auch bei Aufhebung einer Investitionsbescheinigung gelten. Wirtschaftlich würde sich also für den Investor gegenüber der geltenden Rechtslage praktisch nichts ändern. Dadurch gerät der Investor aber in eine mißliche Situation. Einerseits muß er sofort mit der Umsetzung der Investitionsbescheinigung beginnen, weil die darin für die Durchführung des Vorhabens festgesetzte Frist sofort mit der Erteilung zu laufen beginnt. Andererseits hat er die notwendige Investitionssicherheit erst nach Eintritt der Bestandskraft der Investitionsbescheinigung. Bis zu diesem Zeitpunkt können aber Jahre vergehen, was Investitionen aufgrund der Vorfahrtregelungen weniger attraktiv erscheinen lassen kann. Aus diesem Grunde muß der Grundsatz für investive Veräußerungen modifiziert und eine Regelung gefunden werden, die es dem Investor erlaubt, sehr schnell Klarheit darüber zu erlangen, ob er sich auf den geschlossenen Investitionsvertrag verlassen kann oder nicht. Diese Regelung enthält § 19 Abs. 2.

e) Absatz 2

Diese Vorschrift geht von folgender Grundüberlegung aus:

Es kommt immer wieder vor, daß ein Verwaltungsakt, wenn er einmal vollzogen ist, nicht mehr rückabgewickelt werden kann. In diesen Fällen verlagert sich der eigentliche Rechtsschutz vom Hauptsacheverfahren in das Verfahren auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung eines Widerspruchs nach § 80a Abs. 3 in Verbindung mit § 80 Abs. 5 VwGO. Das geschieht auch in Fällen, in denen sich die Unumkehrbarkeit aus dem einfachen Recht ergibt. Gegen solche einfachgesetzliche Bestimmungen bestehen im allgemeinen jedenfalls dann keine Bedenken, wenn durch eine entsprechende Verfahrensgestaltung sichergestellt ist, daß Einwände gegen die Sachentscheidung im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes effektiv geltend gemacht werden können (vgl. BVerfG, Beschluß vom 29. September 1989, 2 BvR 1576/88 = NJW 1990 S. 501 f). Diesen Gedanken macht Absatz 3 für das Verfahren nach dem Investitionsvorranggesetz fruchtbar.

Es wird vorgesehen, daß der Vertrag nicht rückabgewickelt wird, wenn ein Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes entweder nicht innerhalb einer kurzen Frist eingeleitet oder bei fristgerechter Einleitung abschlägig beschieden wird.

Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung eines Widerspruchs nach § 80a Abs. 3 in Verbindung mit § 80 Abs. 5 VwGO ist an sich, anders als der Widerspruch, nicht befristet. Es erscheint hier aber angemessen, dem Berechtigten eine Frist zur Stellung dieses Antrags zu setzen. Die Allgemeinheit ist daran interessiert, daß Investitionen möglichst rasch umgesetzt werden können. Deshalb hat der Gesetzgeber Investitionsbescheinigungen auch für sofort vollziehbar erklärt. Dieses Interesse rechtfertigt es, dem Alteigentümer zuzumuten, sich innerhalb kurzer Frist zu überlegen, ob er die Investitionsbescheinigung akzep-

tieren oder angreifen möchte. Die Frist ist mit zwei Wochen halb so lang wie die übliche Widerspruchsfrist von einem Monat; sie entspricht aber den kurzen Rechtsmittelfristen, wie sie in den verschiedenen Verfahrensordnungen vorgesehen sind.

Der Vertrag bleibt ferner endgültig wirksam, wenn der Antrag im Verfahren auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung eines Widerspruchs ohne Erfolg geblieben ist. Auch dies erscheint im Interesse einer zügigen Durchführung von Investitionen und der Sicherheit von Investitionen zumutbar. Der Text der Vorschrift läßt klar erkennen, daß das Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes hier die Hauptsache praktisch vorwegnimmt. Dies werden die Verwaltungsgerichte zum Anlaß nehmen, nicht nur eine summarische Interessenabwägung vorzunehmen, sondern in eine umfassende Sachprüfung einzutreten. Damit hat der Alteigentümer die Möglichkeit, seine Interessen vor Gericht effektiv geltend zu machen: Zum einen greift der Ausschluß nur dann, wenn die Frist gewahrt ist. Zum anderen wird den Begünstigten aufgegeben, die Bescheinigung nicht vorher zu vollziehen.

Der Ausschluß der Rückabwicklung soll aber nur greifen, wenn mit der Durchführung der Investition - vor oder nach Ablauf der Frist in Nummer 1 Buchstabe a - nachhaltig begonnen worden ist. Denn der eigentliche Grund für den Ausschluß der Rückabwicklung liegt darin, daß der Investor die Investitionen begonnen hat und darauf vertrauen darf, daß sie ihm erhalten bleiben. Um Mißbräuche zu verhindern, wird ein nachhaltiger Beginn verlangt. Nachhaltig ist jede Maßnahme, die zeigt, daß der Investor ernsthaft mit der Ausführung beginnt und nicht z.B. nur ein Bauschild aufgestellt hat.

f) Absatz 3

Das Recht des Alteigentümers, den Widerruf der Investitionsbescheinigung gemäß § 23 zu beantragen, wenn die Investition später nicht zu Ende geführt wird, bleibt unberührt. Hierfür gelten die vertraglich vorzusehenden Rückübertragungsklauseln. Aus diesem Grunde sieht Absatz 3 vor, daß die Regeln der Absätze 2 und 3 für den Widerruf der Investitionsbescheinigung wegen Nichtdurchführung des Vorhabens nicht gelten.

Abschnitt 4. Durchführung der Investition und Rückabwicklung fehlgeschlagener Vorhaben

§ 20 - Grundsatz

§ 20 schreibt fest, daß das Vorhaben bei Grundstücken und Gebäuden innerhalb der Durchführungsfrist durchgeführt werden muß. Dies ist insofern neu, als § 3a VermG bisher die für Unternehmen geltende Regelung auch für den Bereich der Immobilien übernommen hatte. Dort führt dies aber zur Schwierigkeiten, weil es hier um konkrete Vorhaben geht und oft die fixe Frist von 2 Jahren zu unflexibel ist. Es wird jetzt einheitlich wie in dem Investitionsgesetz auf die Durchführung abgestellt. Diese Regelung hat wegen des Verlängerungsverfahrens ihre nötige Beweglichkeit. Als Durchführung gilt es nach Absatz 2, wenn das Vorhaben innerhalb dieser Frist im wesentlichen fertiggestellt ist.

§ 21 - Verlängerung der Durchführungfrist

§ 21 entspricht in Absätzen 1 und 2 dem bisherigen § 1d Abs. 1 und 4 BInvG. Er wird jetzt mit der Grundregelung, bei Immobilien wieder auf die Durchführung abzustellen, übernommen.

Absatz 3 ist neu. Er legt fest, daß die in investiven Verträgen über Unternehmen vorzusehende Frist von 2 Jahren gehemmt ist, wenn die Durchführung auch aus anderen als betrieblichen Gründen, die von dem Vorhabenträger nicht zu vertreten sind, nicht durchgeführt werden kann. Satz 2 dieses Absatzes klärt die Frage, wann die Frist zu laufen beginnt. Sie läuft mit Wirksamwerden des Vertrags, spätestens jedoch mit der Inbesitznahme des Vermögenswerts.

§ 22 - Feststellung der Durchführung des Vorhabens

In das Verfahren des bisherigen § 3a VermG wird die Regelung des § 1d Abs. 3 BInvG übernommen. Sie bietet dem Vorhabenträger die Möglichkeit, die Durchführung feststellen und damit auch im Verhältnis zu einem Anmelder verbindlich klären zu lassen. Dieses Verfahren ist auch für Unternehmen geeignet.

§ 23 - Widerruf der Investitionsbescheinigung

Diese Vorschrift entspricht dem bisherigen § 1d Abs. 2 und 4 BInvG. Sie wird jetzt für den Bereich der Immobilien generell eingeführt. Für den Bereich der Unternehmen bleibt es hingegen bei der rein vertraglichen Lösung ohne Widerruf der Investitionsbescheinigung (Absatz 1 Satz 3).

Anders als bisher ist sie kein amtswegiges Verfahren. Vielmehr wird auf Antrag des Anmelders festgestellt, ob der Vorhabenträger das Vorhaben nicht oder nicht fristgerecht durchgeführt hat. Der Widerruf ist nicht möglich, wenn das Vorhaben nachhaltig begonnen worden und die Nichtdurchführung oder wesentliche Änderung auf dringende betriebliche Erfordernisse zurückzuführen ist (Absatz 1 Satz 2).

Die Regelung des Widerrufs ist aber nur zugeschnitten auf den Fall der vollständigen oder teilweisen Veräußerung und auf die

Begründung von dinglichen Rechten an einem Grundstück oder Gebäude. Sie paßt hingegen nicht bei Vermietung oder Verpachtung. Deshalb übernimmt Absatz 2 für diese Fälle das Modell des bisherigen § 1a Abs. 1 Satz 2 BInvG, das im Immobilienbereich auch bei § 3a VermG galt. Der Vertrag kann in diesem Fall fristlos gekündigt werden. Die Bestimmungen über die Kündigung von Wohnraum bleiben nach Absatz 2 Satz 2 wie auch nach dem bisherigen § 1 a Abs. 1 BInvG unberührt.

Absatz 3 übernimmt den bisherigen § 1d Abs. 5 BInvG. Er stellt sicher, daß im Falle der Rückgabe von Rechten aus Vertrag oder diesem Gesetz im Interesse des Anmelders auch tatsächlich Gebrauch gemacht wird.

Abschnitt 5. Rechte des Anmelders und des Berechtigten

§ 24 - Investitionsantrag des Anmelders

Vorbemerkung

Die Regelung ist neu. Sie soll dem Anmelder die Möglichkeit geben, ein von ihm beabsichtigtes Investitionsverfahren auf seinem Grundstück auch von sich aus durchführen zu können. Dafür war das Verfahren der vorläufigen Einweisung in Unternehmen gemäß § 6a VermG nur der Idee, nicht jedoch der Konstruktion nach übernahmefähig. Die Prüfung der Berechtigung bereitet bei Immobilien anders als bei Unternehmen, bei denen es in erster Linie um die Fragen des Wertausgleiches und der Unternehmensidentität geht, die eigentliche Schwierigkeit. Es muß also der mögliche Konflikt unter Anmeldern gelöst werden. Dies ließ sich nach dem Modell des BInvG/§ 3a VermG erreichen, zumal es zusätzlich auch einen Interessengegensatz zwischen dem Anmelder und einem fremden Investor geben kann. Die Unsicherheit der Berechtigung wird durch die Verfolgung eines investiven Zwecks aufgewogen.

Der Investitionsantrag muß im Kontext zu der sehr gestrafften Anhörung des Alteigentümers gesehen werden. Er gewährleistet erst volle Chancengleichheit des Alteigentümers.

Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 gibt dem Anmelder, der seine Berechtigung glaubhaft macht und ein investives Vorhaben verfolgt, bei Grundstücken und Gebäude einen Anspruch auf Erteilung einer Investitionsbescheinigung. Satz 3 verpflichtet den Verfügungsberechtigten ausnahmsweise zum Abschluß eines investiven Vertrages.

Auf die Erteilung der Investitionsbescheinigung kann nicht verzichtet werden. Dieses Verfahren muß so angelegt sein, daß auch andere, unter Umständen besser berechtigte Anmelder unter vergleichbaren Bedingungen wie der Anmelder im Verhältnis zu einem dritten Investor ausgeschlossen werden können. Da nicht jeder Verfügungsberechtigte selbst die Investitionsbescheinigung erteilen kann (§ 7 Abs. 1), sieht Satz 2 eine dem bisherigen Investitionsgesetz parallele Regelung vor.

Absatz 2

Absatz 2 führt für den Investitionsantrag des Alteigentümers einen zusätzlichen Investitionszweck ein: die Modernisierung und Sanierung eines Wohngebäudes. Dieser Zweck gilt nur für den Alteigentümer (Satz 2).

Absatz 3

Absatz 3 regelt die Anmelderkonkurrenz. Hier soll es nicht auf gleiche oder annähernd gleiche investive Vorhaben ankommen. Denn dieses ist bei Anmeldern untereinander nicht zweckmäßig.

Entscheidend muß hier die Reihenfolge der Berechtigung sein, weshalb Absatz 3 auf § 3 Abs. 2 VermG verweist.

Absatz 4

Absatz 4 regelt die Konkurrenz zwischen dem Alteigentümer und dem fremden Investor. Hier gelten die gleichen Grundsätze wie in einem zugunsten eines fremden Investors eingeleiteten Investitionsverfahren (vgl. dazu § 11 Abs. 1). Der Alteigentümer genießt in der Regel den Vorzug, wenn er gleiche oder annähernd gleiche investive Maßnahmen verspricht wie der Fremde. Der Verfügungsberechtigte darf die Angebote eines fremden Vorhabenträgers nur innerhalb von vier Monaten ab Eingang des Antrags berücksichtigen, damit die Bescheidung des Antrags nicht über Gebühr verzögert werden kann (Satz 1).

Absatz 5

Absatz 5 trifft die Ausgleichsregel für den Fall, daß der begünstigte Anmelder nicht der Berechtigte war. Er ist verpflichtet, den Verkehrswert des Vermögenswerts zu erstatten. Die Erstattung wird im vermögensrechtlichen Verfahren aufgegeben.

Absatz 6

Absatz 6 regelt die Konkurrenz der Verfahren nach § 24 einerseits und nach § 8 andererseits. Es hätte nahegelegen, auch hier einen Wettlauf zwischen fremdem Investor und Alteigentümer zu eröffnen. Dies ist aber gerade bei größeren Projekten nicht sehr vorteilhaft. Aus diesem Grund bildet der Antrag nach § 24 bzw. die Einleitung eines Verfahrens nach § 8 die Schnittstelle: Ist der Antrag nach § 24 zuerst gestellt, läuft das Verfahren nach § 24. Ist das Verfahren nach § 8 schneller eingeleitet, so ist dieses einzuhalten.

§ 25 - Anspruch des Berechtigten auf den Gegenwert des Vermögensgegenstandes

Die Vorschrift entspricht den Erlösregelungen des § 3 BInvG, des § 3a Abs. 5 VermG und des § 3 Abs. 6 und 7 VermG. Absatz 1 legt den Grundsatz fest, daß der Erlös herauszugebenden, jedenfalls aber der Verkehrswert zu ersetzen ist.

Absatz 2 entspricht dem bisherigen § 1a Abs. 5 Satz 2 bis 5 BInvG, der auch im Rahmen von § 3a VermG gilt (Absatz 6).

Absatz 3 entspricht dem bisherigen § 1 Abs. 4 Satz 2 und 3 BInvG. Er gilt jetzt auch im Bereich des bisherigen § 3a VermG. Idee der Regelung ist, daß der Berechtigte die Möglichkeit haben soll, den Vermögenswert vollständig zurückzuweisen, wenn er die Belastung mit einem Erbbaurecht oder Teil- und Wohnungseigentum als für ihn ungünstig empfindet. Er muß dann allerdings auf seinen Anspruch verzichten.

Absatz 4 entspricht dem bisherigen § 3 Abs. 4 BInvG. Er stellt sicher, daß bei einer Verpflichtung zur Rückgabe des Vermögenswerts diese erst erfolgen muß, wenn auch geleistete Zahlungen zurückerstattet worden sind.

Absatz 5 stellt klar, daß bei Anspruchsmehrheit der Erlös aufgeteilt werden muß, und zwar jedem Berechtigten in Ansehung seines Vermögenswerts.

§ 26 - Auskehrung der Ausgleichsleistung

a) Vorbemerkung

Das Investitionsgesetz regelt bisher nicht eindeutig, ob der Anspruch auf Auskehrung des Erlöses nach § 3 in einem

ordentlichen Rechtsstreit zwischen dem gegenwärtig Verfügungsberechtigten und dem Berechtigten oder im Rahmen des vermögensrechtlichen Verfahrens geltend gemacht werden soll. Diese Frage soll jetzt geklärt werden. Der Entwurf entscheidet sich aus praktischen Gründen für eine Mittellösung.

Bei den Vorarbeiten waren beide Ansätze in verschiedenen Varianten erwogen worden. Es zeigte sich dabei, daß eine volle Einbeziehung der Auskehrungsfrage in das vermögensrechtliche Verfahren zu einer erheblichen Mehrbelastung der Vermögensämter führen würde. Das gilt ganz besonders dann, wenn der Entschädigungsfonds oder eine andere Stelle zur Sicherung des Erlöses eingeschaltet werden soll. Hier würde auch ein beträchtlicher Regelungsaufwand entstehen. Die reine Anspruchslösung hat den Nachteil, daß zwei Verfahren nacheinander geführt werden müssen: ein vermögensrechtliches Verfahren wegen der Berechtigung und ein zivilgerichtliches Verfahren wegen des Erlöses. Der Entwurf geht von der einfacheren Anspruchslösung aus und sieht eine Entscheidung über den Anspruch, soweit er den Erlös betrifft, im vermögensrechtlichen Verfahren vor.

b) Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 schreibt die Anspruchslösung fest. Der Anspruch richtet sich gegen den Verfügungsberechtigten. Er ist zivilrechtlicher Natur. Nach Satz 2 braucht der Anspruch nicht vor Feststellung der Berechtigung im Fortsetzungsfeststellungsverfahren (vgl. § 18 Abs. 5 InVorG) nach Abschnitt VI des Vermögensgesetzes erfüllt zu werden.

c) Absatz 2

Der Anspruch wird nach Satz 1, soweit er sich auf Auskeh-

rung des Erlöses richtet, im vermögensrechtlichen Verfahren miterledigt. Satz 2 ermächtigt das Vermögensamt, dem Verfügungsberechtigten die Zahlung des Erlöses mit Bescheid aufzugeben. Gegen diesen Bescheid ist der Verwaltungsrechtsweg gegeben. Ein weitergehender über den Erlös hinausgehender Anspruch sowie ein Anspruch auf Ersatz des Verkehrswerts ist vor den ordentlichen Gerichten geltend zu machen (Satz 3). Denn mit der Feststellung des Verkehrswerts wären die Vermögensämter überfordert.

d) Absatz 3

Absatz 3 entspricht wörtlich dem § 6 des Investitionsgesetzes und enthält eine Konkurssicherung des Alteigentümers für den Fall eines privatrechtlich organisierten Verfügungsberechtigten.

§ 27 - Wahlrecht des Berechtigten

Wie bisher soll der Berechtigte die Möglichkeit haben, statt des Erlöses oder des Verkehrswerts die Entschädigung nach anderen Vorschriften, regelmäßig nach dem Vermögensgesetz, zu verlangen. Diese kann in besonderen Fällen günstiger sein, insbesondere bei einer weitgehenden Entwertung des Objekts. Bei Unternehmen kann sich eine günstigere Lage wegen der Ausgleichspflicht nach § 6 Abs. 1 Satz 2 VermG ergeben.

Abschnitt 6. Schlußbestimmungen

§ 28 - Grundstücke und Gebäude nach Liste C

Die Vorfahrtregelungen des InVorG erfassen wie die des geltenden § 3a VermG alle restitutionspflichtigen Grundstücke, Gebäude und Unternehmen. Es gibt keine Beschränkung auf ehema-

liges Volkseigentum oder sozialistisches Eigentum. Auch arisiertes Vermögen ist nicht grundsätzlich ausgenommen. Dies erscheint aber namentlich dann unangemessen, wenn es sich handelt um

ehemalige Friedhöfe,
ehemalige Synagogen,
Vermögen nach der 11. Durchführungsverordnung zum Reichsbürgergesetz, auf deren Grundlagen das NS-Regime gerade auch den Opfern des Holocaust ihr Vermögen entzog.

Bei der praktischen Umsetzung dieser Ausnahme aus dem Regelungsbereich ergab sich eine Schwierigkeit: Würde man Grundstücke und Gebäude der ebengenannten Art inhaltlich ausnehmen wollen, so müßte in jedem Fall der Frage nachgegangen werden, ob das konkrete Grundstück oder Gebäude zu den genannten Vermögensgegenständen gehört. Das aber ist oft nicht leicht festzustellen und könnte deshalb den Erfolg des Systems in erheblichem Maße gefährden. Es mußte deshalb ein ganz klarer formalisierter Anknüpfungspunkt gefunden werden. Dazu bietet sich die sog. Liste C an, in der die DDR u.a. das jüdische Vermögen aufführen ließ. Diese Liste ist grundbuchgängig, weil auf den Akten entsprechende Vermerke angebracht sind. Sie ist zwar nicht ganz genau, trifft aber im großen und ganzen den Kern des hier Angestrebten. Deshalb werden Grundstücke und Gebäude ausgenommen, die mit dem C-Listen-Vermerk versehen sind.

§ 29 - Gerichtliche Zuständigkeit

Die Vorschrift entspricht § 5 BInvG. Neu ist allerdings Absatz 1 Satz 2. Mit dieser Regelung wird die örtliche Zuständigkeit für verwaltungsgerichtliche Verfahren wegen Investitionsbescheinigungen festgelegt. Hier hat sich namentlich für die Treuhandanstalt ein schwierig zu lösendes Problem ergeben:

Die Treuhandanstalt betreibt Investitionsvorrangverfahren über ihre Zentrale und ihre Liegenschaftsgesellschaft in Berlin. Das Verwaltungsgericht Berlin geht aber dazu über, Streitverfahren an das Gericht am Belegenheitsort abzugeben. Das ist mit einem für die Treuhandanstalt kaum zu vertretenden Aufwand verbunden und könnte auch in anderen Bereichen (beispielsweise beim Bund) zu Schwierigkeiten führen. Aus diesem Grunde soll eine besondere Regelung über die örtliche Zuständigkeit für solche Verfahren getroffen und die Zuständigkeit am Hauptsitz der Behörde festgelegt werden.

§ 30 - Übergangsvorschriften

Absatz 1 enthält die Übergangsregelungen. Grundsätzlich sollen begonnene Verfahren nach altem Recht und durch die bisher zuständige Stelle fortgeführt werden. Verfahren nach dem Investitionsgesetz sollen aber auch nach neuem Recht fortgeführt werden können (Satz 2). Nach Satz 3 gilt aber insbesondere die neue weitergehende Ersetzungswirkung (§ 16) sowie die Sicherungsregelung des § 19 auch bei altrechtlichen Entscheidungen.

Absatz 2 enthält die notwendige Übergangsvorschrift für den Anmelderbegriff. Durch dessen Fassung werden nämlich die Empfänger von Anspruchsabtretungen von dem Anmeldervorrecht ausgeschlossen. Dies kann nicht uneingeschränkt für Altfälle gelten. Dort sollen die Zessionare die Möglichkeit haben, sich ihr Vorrecht zu erhalten. Dazu sollen sie innerhalb einer Meldefrist von 3 Monaten die Abtretung dem Belegenheitsvermögensamt anzeigen. Hiermit wird auch erreicht, daß die vermögensrechtlichen Verfahren ordnungsgemäß abgewickelt werden können. Die Rückübertragung muß nämlich auf den Zessionar erfolgen.

Absatz 3 entspricht dem bisherigen § 4 Abs. 4 BInvG. Erweitert

wurde allerdings die Verordnungsermächtigung des bisherigen § 4 Abs. 4 Satz 3 BInvG, um hier in weitem Umfang schnell reagieren zu können. Sie umfaßt jetzt die weiteren Einzelheiten des Verfahrens nach §§ 8 bis 11, die Bekanntgabe, die Bestimmung und Auskehr des Erlöses.

VI. Begründung zu Artikel 6
Änderung des Gesetzes zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen

Nach Artikel 13 des Gesetzes zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen sind Verfahren, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes am 29. März 1991 eingeleitet wurden, nach dem Investitionsgesetz in seiner seitdem geltenden Fassung zu Ende zu führen. Zu diesen Vorschriften gehören nicht nur die Vorschriften des Investitionsgesetzes selbst, sondern auch § 3a Abs. 9 VermG. Nach dieser Vorschrift ist bisher zwingend das Verfahren nach § 3a VermG einzuschlagen, wenn und soweit dies möglich ist. Das bedeutet, daß ein nach altem Recht begonnenes, aber am 29. März 1991 noch nicht abgeschlossenes Verfahren in ein Verfahren nach § 3a VermG überzuleiten ist, sofern dem gegenwärtig Verfügungsberechtigten jetzt wegen der Investition ein Verfahren nach § 3a VermG möglich ist. Diese Vorschrift ist von den Verwaltungsgerichten unterschiedlich verstanden worden. Sie hat sich als unpraktisch erwiesen. Künftig sollen derartige Verfahren, soweit sie heute noch nicht abgeschlossen sein sollten, nicht mehr in das Verfahren nach § 3a VermG übergeleitet werden. Außerdem soll eine Investitionsbescheinigung nicht mit der Begründung angefochten werden können, es sei ein Verfahren nach § 3a VermG möglich gewesen.

VII. Begründung zu Artikel 7
Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

1. Änderung von Artikel 231

a) Ergänzung von § 5 Abs. 2

Durch die Ergänzung soll klargestellt werden, daß die Bestandteilsregelung des Artikel 231 § 5 Abs. 2 der Aufhebung des Nutzungsrechts und ihren in Artikel 233 § 4 Abs. 4 (neu) geregelten Folgen nicht entgegensteht.

b) § 7 - neu

Der nach der Wende stark angestiegene Grundstücksverkehr konnte von den Staatlichen Notariaten und den Einzelnotaren in der DDR nicht mehr bewältigt werden. Es wurde als selbstverständlich davon ausgegangen, daß Westnotare derartige Beurkundungen wirksam vornehmen konnten, zumal die Erste Durchführungsbestimmung zum Notariatsgesetz vom 5. Februar 1976 (GBl. I Nr. 6 S. 99) Ausnahmen von dem Beurkundungsmonopol der Staatlichen Notariate (§ 67 ZGB) zuließ und Einzelnotare zur Beurkundung ermächtigte. Es bestehen aber erhebliche Zweifel, ob das auch für Westnotare gilt und von diesen beurkundete Verträge formwirksam sind. Das gleiche gilt für die Beurkundung anderer Rechtsgeschäfte und Beglaubigungen. Bis diese Frage höchstrichterlich entschieden sein wird, besteht über die Rechtsverhältnisse an den betroffenen Grundstücken eine investitionshemmende Rechtsunsicherheit, die mit der Heilungsvorschrift beseitigt werden

soll. Die Vorschrift lehnt sich an § 1 des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung beurkundungsrechtlicher Vorschriften vom 20. Februar 1980 (BGBl. I S. 157) an. Da eine Heilung grundsätzlich ein problematischer Eingriff in die Rechte der Vertragsparteien ist, wird eine über die vorgeschlagene Regelung hinausgehende Heilung, die auch materiellrechtliche Unwirksamkeitsgründe erfaßt, nicht vorgesehen.

2. Änderung von Artikel 233

a) Einfügung der Überschrift

An die allgemeinen Vorschriften des Art. 233 sind Spezialvorschriften über die Abwicklung der Bodenreform angefügt worden. Deshalb ist eine Aufteilung der Vorschriften des Artikels in zwei Abschnitte erforderlich.

b) § 2a und 2b - neu -

aa) § 2a - neu -

(a) Hintergrund des Moratoriums

Mit Artikel 233 § 2a EGBGB wird ein Moratorium für die sogenannten hängenden Fälle und die Überlassungsverträge eingeführt. Dieses ist vor folgendem Hintergrund zu sehen: In der ehemaligen DDR nahm man die Herstellung geordneter Bodeneigentumsverhältnisse vielfach nicht mit der notwendigen Genauigkeit vor. Im LPG-Bereich waren die Bodeneigentumsverhältnisse wegen des gesetzlichen umfassenden Nutzungsrechts der LPGen nicht relevant. Dies änderte sich erst, als dieses Nutzungsrecht ersatzlos

gestrichen wurde. Ähnlich lag es beim Wohnungsbau, wo man Nutzungsrechte nicht brauchte, da die meisten Flächen ohnehin in Volkseigentum überführt waren. Und wenn private Grundstücke versehentlich oder mangels Kapazitäten nicht enteignet worden waren, hätte das in der Praxis der ehemaligen DDR ebenfalls keine Schwierigkeiten bereitet. "Notfalls" hätte man bei weiten Tatbeständen und niedrigen Entschädigungssätzen enteignen und die Lage so "bereinigen" können.

(b) Zweck des Moratoriums

Aufgabe des Moratoriums soll und kann es nicht sein, diese Zustände einer befriedigenden endgültigen Regelung zuzuführen. Dies soll vielmehr mit einem besonderen Gesetz zur Bereinigung des Sachenrechts geschehen. Mit diesem Moratorium soll vielmehr eine vorläufige Sicherung dieser Rechtsverhältnisse erreicht und verhindert werden, daß vor Verwirklichung der Bereinigung des Sachenrechts bereits Fakten geschaffen werden, die der Zielsetzung der Bereinigung entgegenwirken.

(c) Anwendungsbereich

Das Moratorium soll nach Absatz 1 Satz 1 in folgenden Fallgruppen gelten:

Satz 1 Buchstabe a

Satz 1 Buchstabe a nennt den Grundsatz, der in den nachfolgenden Buchstaben b und c weiter ausgeführt wird. Danach gilt das Moratorium für den Nutzer eines fremden Grundstücks, der darauf ein Haus oder

eine Anlage gebaut hat und diese selbst nutzt. Beispiel sind Eigenheime, die baurechtlich genehmigt und errichtet wurden, bevor die Bodeneigentumsverhältnisse - was allerdings nach dem Baurecht der ehemaligen DDR auch nicht erforderlich war - geklärt waren. Zur Klärung kam es oft trotz Bemühens der Bürger nicht, was bedeutet, daß diese jetzt keine Besitztitel haben.

In diesen Fällen greift das Moratorium, wenn die Bauten entsprechend den Rechtsvorschriften errichtet worden sind. Durch die weite Formulierung soll den Realitäten in der ehemaligen DDR Rechnung getragen werden. Es genügt auch, wenn ein Parteiorgan den Nutzer zur Errichtung der Bauten veranlaßte. Illegal errichtete Bauten fallen nicht darunter.

Satz 1 Buchstabe b

Hiermit werden zwei unterschiedliche Fallgruppen angesprochen:

Wohnblocks und Miethäuser in den Städten

In der ehemaligen DDR war bei der Errichtung von Neubauwohnsiedlungen und Neubauwohnanlagen an sich vorgesehen, daß vor Beginn der Bauarbeiten zuerst der erforderliche Grund und Boden in Volkseigentum überführt wurde. In sehr vielen Fällen wurden diese Vorschriften aber nicht eingehalten und mit der Errichtung der Wohnanlagen begonnen, bevor die Bodeneigentumsverhältnisse geklärt waren. Diese wurden - mangels der erforderlichen Vermessungs- und Grundbuchkapazitäten - oft auch später nicht nachgeholt. Die Folge davon ist, daß in vielen

Städten Neubausiedlungen und Neubauanlagen im Wohnungsbau noch immer auf fremdem Grund und Boden stehen, und zwar einschließlich der (Zufahrt-) Straßen, Grünanlagen, Wege und Plätze.

Vagabundierendes Gebäudeeigentum

Erfaßt wird ferner das Gebäudeeigentum von LPGen und der ehemals volkeigenen Betriebe. Das Gebäudeeigentum der LPGen beruhte auf dem ihnen nach dem inzwischen ausgelaufenen LPG-Gesetz zustehenden gesetzlichen Nutzungsrecht, das durch Gesetz vom 28. Juni 1990 (GBl. I Nr. 38 S. 483) ersatzlos aufgehoben worden ist. Die Folge hiervon ist, daß dieses Gebäudeeigentum nun keine rechtliche Grundlage mehr hat. Dies betrifft nicht nur Wirtschaftsgebäude, Stallungen und ähnliche Anlagen. Hierzu gehören auch Verwaltungsgebäude sowie Miethäuser und vermietete Eigenheime. Ähnlich ist es bei den ehemals volkseigenen Betrieben, die auf vertraglich genutzten privaten Grundstücken Gebäude und Anlagen errichteten und daran gesondertes Eigentum erwarben. Die Rechtsgrundlage dafür ist durch Gesetz vom 22. Juli 1990 (GBl. I Nr. 49 S. 903) aufgehoben worden. Dieses Gebäudeeigentum ist ebenfalls nicht mit dem notwendigen dinglichen Nutzungsrecht bewehrt.

Satz 1 Buchstabe c

Das Moratorium soll auch für Bürger gelten, die aufgrund sogenannter Überlassungsverträge Häuser übernommen und zum Teil auch erheblich ausgebaut haben. Da zum Teil schon in kurzer Zeit ein Auslaufen einiger Verträge ansteht, muß auch hier mit einem Moratorium eine vorläufige Verlängerung der

Nutzungsmöglichkeit und ein Aufschub erreicht werden, der es erlaubt, die Bereinigung geordnet durchzuführen.

Nicht erfaßt werden nach Absatz 7 Miet- und Pachtverträge sowie die Nutzungsverträge zu Erholungszwecken. Für diese reichen die bestehenden Regelungen aus, weil ihr Schutzbedürfnis geringer ist.

Satz 1 Buchstabe d

Das Moratorium gilt schließlich auch in Fällen, in denen ein Eigenheim aus Volkseigentum gekauft werden sollte. Hier hatten die Bürger oft alles ihrerseits Mögliche getan; die Behörde beschied sie dann aber nicht. Das Moratorium erfaßt auch Fälle, in denen z.B. Eigenheim-Erbauer durch den Vorstand der Gemeinde oder auch nur durch den Vorstand der LPG entweder ohne eine rechtliche oder vertragliche Grundlage oder auf unzureichender vertraglicher Grundlage ein Bauplatz zugewiesen worden war, der dann mit staatlichen Krediten gefördert bebaut wurde.

(d) Inhalt des Moratoriums

Das Moratorium begründet ein gesetzliches Recht zum Besitz und schließt damit gemäß § 986 BGB für die Dauer seiner Geltung Herausgabeklagen des eingetragenen Grundeigentümers aus. Dies gilt entsprechend auch für Klagen aus dem Besitz. Der Umfang bestimmt sich nach der bisherigen Nutzung. Diese ist aber auf das Haus zu beziehen. So ist z.B. eine LPG nicht schon deshalb vom Moratorium erfaßt, weil sie früher riesige Flächen bewirtschaftet hat. Es gilt bis zum

Erlaß des Gesetzes zur Bereinigung des Sachenrechts, längstens bis zum 31. Dezember 1994. Dieses Datum soll durch Rechtsverordnung des Bundesministers der Justiz verlängert werden können. Günstigere Individualvereinbarungen bleiben unberührt. Damit soll verhindert werden, daß sich ein Grundeigentümer nicht mehr an einen günstigeren Vertrag oder ein dingliches Recht halten will.

In Absatz 3 Satz 1 ist vorgesehen, daß für die Dauer der Nutzung wie bisher Entgelt oder Ersatz weder aufgrund der Vorschriften des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses (§ 33 ZGB, §§ 987 ff. BGB) noch aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung (§§ 356, 357 ZGB, §§ 812 ff. BGB) verlangt werden kann. Umgekehrt soll der Nutzer während dieser Zeit aber auch keine Ansprüche auf Ersatz von Verwendungen auf das Grundstück begründen können. Dies konnte er bisher nicht und soll er auch während des Moratoriums nicht können, zumal der Grundeigentümer auch keinen Nutzungsausgleich erhält.

Absatz 3 Satz 2 verbietet dem Grundeigentümer, das Grundstück über den Umfang hinaus zu belasten, zu dem er gesetzlich oder aufgrund einer behördlichen Entscheidung verpflichtet ist. Dies soll verhindern, daß der Grundeigentümer das Grundstück wirtschaftlich entwertet. Eine Verpflichtung ist vorgesehen worden, um keine Zweifel an der Wirksamkeit von Verfügungen des Eigentümers aufkommen zu lassen.

(e) Geltung gegenüber Rechtsnachfolgern des Grundeigentümers

Nach Absatz 2 gilt das Recht zum Besitz nach Absatz 1 auch gegenüber dem Rechtsnachfolger des Grundei-

gentümers. Dies gilt unabhängig vom Grund des Erwerbs, also für rechtsgeschäftlichen ebenso wie für gesetzlichen Erwerb. Es ist auch nicht von dem guten Glauben des Erwerbers abhängig. Auf andere Weise läßt sich ein Schutz nicht erreichen.

(f) Verhältnis zum Vermögensgesetz

Absatz 5 will erreichen, daß die vermögensrechtlichen Verfahren weitergeführt werden. Deshalb sieht er die Aussetzung des Verfahrens nur vor, wenn ein Bürger überhaupt keinen Rechtstitel besitzt. Das Moratorium steht der Aufhebung der staatlichen Verwaltung von diesem Moratorium betroffener staatlich oder treuhänderisch verwalteter Grundstücke nicht entgegen. Umgekehrt ändert die Aufhebung der staatlichen oder treuhänderischen Verwaltung eines unter das Moratorium fallenden Grundstücks nichts an der Geltung des Moratoriums. Diese Regelung gilt auch für die Rückgabe nach den Vorschriften über das Parteivermögen.

(g) Vertragsaufhebung

Die Aufhebung und Änderung eines Überlassungsvertrags durch das Gericht nach § 78 ZGB wird ausgeschlossen (Absatz 4). Veränderte Umstände dürften aber ohnehin nicht in der Wiedervereinigung oder der Aufhebung der staatlichen Verwaltung liegen.

(h) Lösungsrecht

In besonderen Fällen kann sich der Grundeigentümer von dem Recht zum Besitz lösen (Absatz 6). Das sind Fälle, in denen Parteien, Massenorganisationen und

dem Bereich Kommerzielle Koordinierung zuzurechnende Firmen ein Grundstück aufgrund einer Rechtsträgerschaft nutzen. Das Lösungsrecht gilt auch für strafbare Nutzung.

bb) § 2b - neu

(a) Zweck des Gebäudeeigentums

Begleitend neben dem Moratorium sollen die LPGen und Genossenschaften im Bereich der Wohnungswirtschaft und des Wohnungsbaus nutzungsrechtsloses Gebäudeeigentum an den Gebäuden erhalten, die sie errichtet haben. Sinn dieses Gebäudeeigentums ist es, im Vorgriff auf die Sachenrechtsbereinigung hier eine Beleihungsunterlagen zu schaffen, die allerdings mit dem Risiko abweichender Entscheidung des Gesetzgebers behaftet ist. Damit kann eine Besicherungslücke überbrückt werden. Im LPG-Bereich beginnt sich, veranlaßt durch eine Entscheidung des Bezirksgerichts Dresden, das Gebäudeeigentum als Beleihungssubstrat zu entwickeln, obwohl es dazu rechtlich nicht ausgestattet ist. Dies soll durch eine entsprechende Regelung aufgefangen werden. Das Gebäudeeigentum soll bewußt ohne Nutzungsrecht entstehen, um die Entscheidung in der Sachenrechtsbereinigung nicht vorwegzunehmen. Das wäre bei Entstehen von Nutzungsrechten fast unausweichlich, da der Inhalt dieser Rechte geregelt werden müßte.

(b) Absatz 1

Absatz 1 enthält in Satz 1 und 3 die Übertragung des Gebäudeeigentums. Übertragen wird das Eigentum an Gebäuden, das LPGen, Arbeiter-Wohnungsbaugenos-

senschaften sowie gemeinnützige Wohnungsgenossenschaften auf Volkseigentum errichtet haben. Darunter fällt auch das Eigentum an Gebäuden und Anlagen, das LPGen auf privatem Grund errichtet haben. Hier besteht regelmäßig bereits nutzungsrechtsloses Gebäudeeigentum, das hier einer Regelung zugeführt werden soll. Satz 2 stellt klar, daß ein Nutzungsrecht am Grund und Boden nicht entsteht. Grundlage des Gebäudeeigentums ist das Recht zum Besitz aus § 2a.

(c) Absatz 2

Absatz 2 Satz 1 bestimmt, daß für das gemäß Absatz 1 entstehende Gebäudeeigentum und das LPG-Gebäudeeigentum ein Gebäudegrundbuch anzulegen ist, um eine Beleihung zu ermöglichen. Dies entspricht im Ergebnis der Entscheidung des Bezirksgerichts Dresden. Es gelten nach Satz 2 die bestehenden landesrechtlichen Bestimmungen über das Gebäudegrundbuch.

(d) Absatz 3

Da nicht sicher ist, ob das entstandene Gebäudeeigentum sicher festzustellen ist, sieht Absatz 3 ein Zuordnungsverfahren nach dem Vorbild des Vermögenszuordnungsgesetzes vor, das auch anzuwenden ist.

(e) Absatz 4

Absatz 4 sieht vor, daß das Gebäudeeigentum erlischt, wenn der Eigentümer des Gebäudes Grundeigentum oder ein Erbbaurecht an dem Grundstück erwirbt. Die Pfandrechte setzen sich an dem

Grundstück oder Erbbaurecht mit gleichem Rang und Inhalt fort. Damit soll verhindert werden, daß dieses Provisorium länger selbständig bestehen bleibt als notwendig. Es soll den Banken auch ein Minimum an Sicherheit geben, später an dem Grundstück berechtigt sein zu können.

(f) Absatz 5

Absatz 5 erklärt das Grundstücksrecht für anwendbar und unterstellt dieses Gebäude so dem Immobiliarsachenrecht.

c) Änderung von § 4

aa) Absatz 3 und 4 - neu

(a) Absatz 3 - neu

Die Bestimmung enthält einen dem § 25 ErbbauVO entsprechenden Rechtssatz für die dinglichen Nutzungsrechte nach § 288 Abs. 4 oder § 292 Abs. 3 ZGB und den entsprechenden Vorschriften anderer Gesetze der ehemaligen DDR (z.B. des Gesetzes über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. Dezember 1970 - GBl. I Nr. 24 S. 372).

Artikel 231 § 5 Abs. 2 weist die Nutzungsrechte als wesentliche Bestandteile dem selbständigen Gebäudeeigentum zu, während Artikel 233 § 4 Abs. 2 das (im Grundbuch nicht eingetragene) dingliche Nutzungsrecht unter Berücksichtigung des Verkehrsschutzes wie eine Belastung des Grundstücks behandelt.

Dies hat zu Zweifeln darüber geführt, ob ein solches Nutzungsrecht erlischt, wenn es als dingliches Recht am Grundstück in der Zwangsversteigerung des Grundstücks nicht in das geringste Gebot (§ 45 ZVG) fiele. Nach der genannten Vorschrift sind Rechte nämlich nur zu berücksichtigen, wenn sie aus dem Grundbuch ersichtlich oder angemeldet sind. Davon kann bei dinglichen Nutzungsrechten, wie § 4 Abs. 2 zeigt, nicht immer ausgegangen werden. Nicht in das geringste Gebot aufgenommene Rechte erlöschen jedoch mit dem Zuschlag (§ 52 Abs. 1 S. 2, § 91 Abs. 1 ZVG). Entsprechendes gilt, wenn das Nutzungsrecht zwar eingetragen, aber nicht vorrangig ist, was bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken denkbar ist. Der Entwurf will in Übereinstimmung mit der parallelen Regelung in § 25 ErbbauVO festschreiben, daß das Nutzungsrecht gleichwohl bestehen bleibt.

(b) Absatz 4 - neu

Es besteht ein wirtschaftliches Interesse an der Vereinigung des Eigentums an Grund und Boden mit dem Gebäudeeigentum. Weil gemäß Artikel 231 § 5 Abs. 2 das Nutzungsrecht als wesentlicher Bestandteil des Gebäudes gilt, mußte klargestellt werden, daß es nach Maßgabe der für dingliche Rechte an Grundstücken geltenden §§ 875, 876 BGB selbständig aufgehoben werden kann. Absatz 4 Satz 2 ermöglicht auch die Aufhebung von nicht im Grundbuch eingetragenen Nutzungsrechten, abweichend von § 875 BGB auch ohne die - in diesem Fall die vorherige Eintragung des Rechts erfordernde - Eintragung im Grundbuch. Aus Gründen der Rechtssicherheit muß die Erklärung aber zu den Grundakten gereicht werden. Hierfür ist

notarielle Beurkundung vorgeschrieben worden. Satz 3 stellt schließlich klar, daß mit der Aufhebung des Nutzungsrechts das selbständige Gebäudeeigentum erlischt und das Gebäude in Anlehnung an § 12 Abs. 3 ErbbauVO Bestandteil des Grundstücks wird. Gemäß § 94 BGB wird damit in den meisten Fällen das Gebäude zu einem wesentlichen Bestandteil des Grundstücks werden.

bb) Verschiebung von Absatz 3 - alt

Durch die Umstellung des bisherigen Absatzes 3 an das Ende der Vorschrift wird erreicht, daß die neu eingeführten Bestimmungen ebenfalls für andere als die in § 288 Abs. 4 oder § 292 Abs. 3 ZGB genannten Nutzungsrechte gelten.

d) Änderung von § 5

Vorbemerkung

Die Mitbenutzungsrechte entsprechen in ihrem Charakter im großen und ganzen den Dienstbarkeiten des BGB. Der Inhaber eines Mitbenutzungsrechts ist befugt, das mit einem solchen Recht "belastete" Grundstück in einzelnen Beziehungen zu nutzen. Das ZGB nannte als Beispiele in § 321 Abs. 1 Satz 1 das Lagern von Baumaterialien, das Aufstellen von Gerüsten und die Einräumung von Wege- und Überfahrrechten.

aa) Änderung von Absatz 2

(a) Änderung von Satz 1

Die Vorschrift schützt die sehr oft nicht im Grund-

buch eingetragenen Mitbenutzungsrechte gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs. Vorbehalten ist die Änderung dieser Rechtslage durch Gesetz des Bundes. Durch die Änderung wird dies dem Landesgesetzgeber übertragen. Damit wird der nach Artikel 187 EGBGB für altrechtliche Dienstbarkeiten in den alten Ländern bestehende Zustand für die Mitbenutzungsrechte hergestellt. Die alternativ erwogene Änderung der Vorschrift mit dem Ziel der Bestimmung einer Frist, bis zu deren Ablauf die Mitbenutzungsrechte gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs wirksam bleiben, würde zu einem Ansteigen der Eintragungsanträge für Mitbenutzungsrechte bei den Grundbuchämtern der neuen Länder führen. Die neuen Länder sollen bei der vorgeschlagenen Regelung selbst entscheiden können, wann sie ihren Grundbuchämtern diese zusätzliche Aufgabe zumuten können.

(b) Satz 3 - neu

Mit dem an Absatz 2 neu angefügten Satz 3 wird die Behandlung der Mitbenutzungsrechte in der Zwangsversteigerung des Grundstücks geklärt. Es sind drei Lösungen denkbar:

1. Volle Anwendung der für eingetragene Dienstbarkeiten geltenden Bestimmungen des ZVG

   Hiernach müßten die nicht eingetragenen Mitbenutzungsrechte in einem Verfahren nach § 37 Nr. 4 ZVG angemeldet werden, um im Versteigerungstermin berücksichtigt werden zu können. Würde eine solche Anmeldung erfolgen, so wären vorrangige Mitbenutzungsrechte gemäß § 45 Abs. 1 ZVG in das geringste Gebot aufzunehmen.

Nachrangige Rechte würden gemäß § 52 Abs. 1 Satz 2, § 91 Abs. 1 ZVG erlöschen. Aus dem Erlös wäre Wertersatz zu leisten.

2. Fortgeltung der in der ehemaligen DDR geltenden Grundsätze

Das Bestehenbleiben der Mitbenutzungsrechte nach §§ 321, 322 ZGB würde sich bei dieser Lösung nach der Verordnung über die Vollstreckung in Grundstücke - Grundstücksvollstreckungsverordnung - der DDR vom 6. Juni 1990 (GBl. I Nr. 32 S. 288) richten. Diese sah in § 13 Abs. 2 Satz 1 das Bestehenbleiben auch der nicht eingetragenen Mitbenutzungsrechte vor, und zwar unabhängig von ihrem Rang.

3. Entsprechende Anwendung des § 9 EGZVG

Es könnte die entsprechende Anwendung des für altrechtliche, vor Inkrafttreten des BGB nach Landesrecht begründete Dienstbarkeiten geltenden § 9 EGZVG vorgesehen werden. Dieser ordnet in Absatz 1 das Bestehenbleiben solcher Rechte in der Zwangsversteigerung an. Den Landesgesetzen ist es jedoch vorbehalten, eine hiervon abweichende Bestimmung zu treffen, wovon allerdings keines der alten Länder Gebrauch gemacht hat. Absatz 2 trifft hierzu eine ergänzende Anordnung. Nach dieser Bestimmung ist auf Verlangen eines der Beteiligten das Erlöschen eines solchen Rechts anzuordnen, wenn durch das Fortbestehen ein dem Rechte vorgehendes oder gleichstehendes Recht beeinträchtigt würde.

Mit dieser Regelung wird erreicht, daß der Schutz der altrechtlichen Dienstbarkeiten in der Zwangsvollstreckung sich nicht zu Lasten vor- oder gleichrangiger Rechte auswirkt. Die Inhaber solcher Rechte können eine Versteigerung mit der Bedingung verlangen, daß die Dienstbarkeit mit dem Zuschlag erlischt. Werden die Inhaber solcher Rechte nicht voll befriedigt, wenn die Dienstbarkeit bestehen bleibt, so ist der Zuschlag auf ein zu abweichenden Bedingungen abgegebenes höheres Gebot zu erteilen. Die Dienstbarkeit erlischt dann; ihr Wert ist aus dem Erlös zu ersetzen.

Der Entwurf folgt der zuletzt genannten Lösung. Hierfür waren drei Erwägungen maßgeblich:

1. Die zu lösende Fragestellung ist ähnlich. Es ist jetzt - wie damals - eine Lösung für nach nicht mehr geltendem Recht begründete, im Grundbuch nicht eingetragene Rechte an Grundstücken für die Zwangsversteigerung zu finden. Das ZVG stellt für das geringste Gebot, nach dem sich bestimmt, welche Rechte dadurch bestehen bleiben, daß sie der Erwerber zu übernehmen hat, auf die Eintragung im Grundbuch ab. Diese war bei den Altrechten weder vorgeschrieben noch erfolgt. Hier liegt es praktisch genauso. Die Mitbenutzungsrechte nach §§ 321, 322 ZGB sind oft nicht im Grundbuch eingetragen. Das ZVG ist nach Anlage I Kapitel III Sachgebiet A Abschnitt III Nr. 15 des Einigungsvertrags vom Tage des Beitritts an ohne besondere Maßgaben für diese Fälle in den neuen Ländern anzuwenden.

2. Die bei Einführung des ZVG gefundenen Regelungen haben sich bewährt. Die Übernahme liegt daher nahe und ist den beteiligten Kreisen auch geläufig.

3. Die Regelung entspricht im Ergebnis weitgehend dem Recht der ehemaligen DDR; sie ist auch angemessen.

bb) Ergänzung von Absatz 3

Die Ergänzung der Regelung zur Eintragungsfähigkeit der Mitbenutzungsrechte ist erforderlich, da schon im Hinblick auf die Zwangsversteigerung wieder ein Rangverhältnis zwischen den Eintragungen in den verschiedenen Abteilungen des Grundbuchs hergestellt werden muß. Dies geschieht mit dem neuen § 9. In § 5 Abs. 3 muß geregelt werden, wie diese Vorschrift bei Eintragung der Mitbenutzungsrechte durch das Grundbuchamt umgesetzt werden soll, wenn ein anderer als der Zeitpunkt der Eintragung für den Rang maßgeblich ist. In diesen Fällen zeigt sich deutlich, daß die Eintragung außerhalb des Grundbuchs entstandener Rechte an Grundstücken in der Sache eine Berichtigung des Grundbuchs gemäß § 22 GBO ist. Das jetzt einzutragende Recht würde dann zwischenzeitlich eingetragenen Grundpfandrechten im Range vorgehen, was im Grundbuch auch so dokumentiert werden muß.

Der Entwurf läßt in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht zwei Möglichkeiten der Grundbuchberichtigung zu. Ist die Entstehung des Rechts und sein besserer Rang aus öffentlichen Urkunden nachweisbar, so ist das Recht mit dem daraus ersichtlichen Inhalt und unter Vermerk des gemäß § 9 Abs. 1 für den Rang maßgeblichen Zeitpunkt seiner Entstehung einzutragen.

Der Entwurf läßt ferner die Eintragung mit (freiwillig abgegebener oder durch Klage erzwungener) Bewilligung der Betroffenen zu. Diese Lösung entspricht ebenfalls dem geltenden Recht; sie ist notwendig in den Fällen, in denen die Entstehung des Rechts oder deren Zeitpunkt nicht in der Form des § 29 GBO nachgewiesen werden kann. Wenn zwar nicht der genaue Zeitpunkt der Entstehung des Rechts bezeichnet, sein Vorrang vor anderen Rechten aber nachgewiesen werden kann oder bewilligt worden ist, so wird dieser Vorrang im Grundbuch dokumentiert.

cc) Absatz 4 - neu

Durch die Regelung erhalten die Länder die Möglichkeit, bei Eintragungen der Mitbenutzungsrechte dafür zu sorgen, daß diese sogleich in dem BGB entsprechende Rechte überführt werden. Gerade auch wegen der in den neuen Ländern in Ansehung altrechtlicher Dienstbarkeiten und Mitbenutzungsrechte bestehenden Vielfalt der zu erwartenden Fallgrupppen erscheint es zweckmäßig, dies dem Landesgesetzgeber zu überlassen und auf eine bundesgesetzliche Regelung zu verzichten.

e) §§ 9 und 10 - neu

aa) § 9

Absatz 1

Die Regelung entspricht in etwa der Regelung des § 879 Abs. 1 BGB. Gegen die Übernahme dieses Prinzips bestehen keine Bedenken, weil das ZGB in § 453 für die Entstehung und das Rangverhältnis der

Grundpfandrechte die gleiche Regelung getroffen hat, jedoch nur für diese Rechte.

Absatz 2

Solange Rechte an Grundstücken außerhalb des Grundbuchs bestehen können, kann der Rang dieser Rechte nur nach dem Entstehenszeitpunkt bestimmt werden. Ist ein Recht aber eingetragen, so muß schon im Interesse der Rechtssicherheit und des Verkehrsschutzes der Inhalt der Eintragung auch für den Rang bestimmend sein. Deshalb sieht Halbsatz 2 vor, daß die nach § 5 Abs. 3 Satz 2 und 3 vorzunehmenden Eintragungsvermerke über den Zeitpunkt der Entstehung des Rechts und über den durch Bewilligung eingeräumten Vorrang entscheidend sind. Sind solche Vermerke trotz Eintragung nicht vorhanden, bleibt es bei dem Grundsatz des Absatzes 1 - der Maßgeblichkeit des Eintragungszeitpunktes.

Absatz 3

Die Änderung verfolgt das Ziel, im Interesse der Förderung der Investitionstätigkeit in den neuen Ländern die Beleihbarkeit von Grundstücken zu erleichtern. Diese wird durch den Vorrang (§ 456 Abs. 3 ZGB) und die Stundungswirkung (§ 458 ZGB) von Aufbauhypotheken beeinträchtigt. Beide sind zwar durch das Gesetz zur Änderung und Ergänzung des Zivilgesetzbuches der DDR (1. Zivilrechtsänderungsgesetz) vom 28. Juni 1990 (GBl. I Nr. 39 S. 524) aufgehoben worden, gelten aber für vor dem 1. Juni 1990 begründete Aufbauhypotheken gemäß § 3 dieses Gesetzes weiter.

Gemäß § 456 ZGB hat eine Aufbauhypothek Vorrang vor anderen Hypotheken. Dieser Vorrang stellt als solcher kein Problem dar, weil neue Grundpfandrechte nach den allgemeinen Regeln ohnehin nachgehen würden. Problematisch ist der Vorrang aber insofern, als er in der Praxis der ehemaligen DDR auch für Zinserhöhungen in Anspruch genommen worden ist. Diesem Problem soll dadurch abgeholfen werden, daß auf Zinserhöhungen § 1119 BGB Anwendung findet. Damit kann der Vorrang der Aufbauhypothek nur für Zinserhöhungen bis zu einem Gesamtzinssatz von 5 vom Hundert in Anspruch genommen werden.

Gemäß § 458 ZGB kam Alt-Aufbauhypotheken eine sog. Stundungswirkung zu. Das bedeutet, daß andere Hypothekenforderungen gestundet waren, soweit wegen der Belastung des Grundstückes mit einer Aufbauhypothek eine Zinszahlung und Tilgung bezüglich dieser anderen Rechte ganz oder teilweise nicht möglich war. § 458 ZGB wurde bereits dann angewendet, wenn die Bedienung der Zins- oder Tilgungsforderungen für die anderen Rechte aus den Grundstückserträgen ganz oder teilweise nicht gewährleistet war.

Diese Anwendung des § 458 ZGB würde dazu führen, daß das Zwangsversteigerungsverfahren eines der Aufbauhypothek nachrangigen Grundpfandrechtsgläubigers allein deshalb unzulässig wäre, weil die Grundstückserträge zur Bedienung aus seiner Hypothek nicht ausreichen. Dies würde auch dann gelten, wenn der Eigentümer zahlungsfähig wäre. Außerdem muß davon ausgegangen werden, daß eben wegen dieser Stundungswirkung der Aufbauhypothek eine Beleihung bereits mit einer Aufbauhypothek belasteter Grundstücke durch Kreditinstitute nicht erfolgen wird,

weil diese ständig gewärtig sein müssen, daß ihre Forderungen kraft Gesetzes gestundet werden, da die Grundstückserträge bereits nicht zur Bedienung des Grundpfandrechtes ausreichen.

bb) § 10

Einleitung

In den fünf neuen Ländern bestehen noch altrechtliche Personenzusammenschlüsse, denen als Gesamthandsgemeinschaften Rechte an Wegen und sonstigen Grundstücken zustehen. Diese Personenzusammenschlüsse, die aus Vorschriften wie der Preußischen Gemeinheitsteilungsordnung vom 7. Juni 1821 hervorgegangen sind und durch das ZGB nicht aufgehoben wurden (§§ 2, 3, 6 EGZGB), bestehen gemäß Artikel 113 EGBGB fort. Die Organe dieses Personenzusammenschlusses sind nicht handlungsfähig, weil die sie tragenden Personen verstorben sind und eine Nachfolgeregelung nicht durchgeführt wurde. Für die ehemalige DDR stellte dies kein Problem dar, da Grundeigentum nicht von Bedeutung war und die LPG ein Nutzungsrecht an allen landwirtschaftlich genutzten Grundstücken hatte (§ 18 LPG-G 1982). Diese Lage hat sich grundlegend verändert. Handeln könnten heute nur die Organe, die dazu aber nicht in der Lage sind, zumal nicht bekannt ist, wer im einzelnen Mitglied des entsprechenden Personenzusammenschlusses ist. Über die Grundstücke kann infolgedessen nicht verfügt werden. Die einzelnen Teilnehmer der Personenzusammenschlüsse müßten ermittelt werden, es müßten jeweils Pfleger bestellt werden. Die Auflösung solcher Personenzusammenschlüsse kann im Rahmen des Flurbereinigungs- oder Flurneuordnungsverfahrens erfolgen. Regelungen könnten auch

durch das Landesrecht getroffen werden. In allen Fällen wären jedoch durch umfangreiche Nachforschungen die Mitglieder des Personenzusammenschlusses zu ermitteln.

Lösung: gesetzliche Vertretung des Personenzusammenschlusses

Um die entsprechenden Grundstücke schnell verfügbar zu machen, wird vorgesehen, daß die Gemeinde, in der das fragliche Grundstück liegt, zur Vertretung des Personenzusammenschlusses ermächtigt ist, bis landesrechtliche Regelungen zur Bereinigung der Verhältnisse erlassen werden. Eine ähnliche Regelung traf schon das preußische Gesetz, betreffend die durch ein Auseinandersetzungsverfahren begründeten gemeinschaftlichen Angelegenheiten" vom 2. April 1887 (Preuß. GS S. 105). Dort war allerdings vorgesehen, daß eine Vertretung durch die Gemeinde auf Antrag von der Auseinandersetzungsbehörde geregelt wurde. Die Zwischenschaltung eines solchen Antragsverfahrens erscheint angesichts der Belastung der Verwaltung in den fünf neuen Ländern nicht sinnvoll. Aus diesem Grunde ist eine gesetzliche Verfügungsbefugnis der Gemeinde angeordnet worden. Sie läßt die Rechte der Gemeinschaftsorgane unberührt und tritt neben die Organe. Ist die Verwaltung und Vertretung anderweitig geregelt, kann jedes Mitglied des Personenzusammenschlusses die Aufhebung der gesetzlichen Vertretungsmacht beantragen, worauf unter dieser Voraussetzung auch Anspruch besteht.

Zumindest nach preußischem Recht war das Miteigentum kein frei verfügbares Miteigentumsrecht, sondern es handelte sich um das Miteigentum einer bestimmten

Realgemeinschaft an einer ihren ausschließlichen Zwecken dienenden Landfläche. Um diese Zwecke dauernd erfüllen zu können, mußte das Miteigentum ungeteilt und rechtlich untrennbar mit dem Eigentum an den zur Benutzung dieser Landfläche berechtigten Grundstücken verbunden bleiben. Diese Verklammerung des Gemeinschaftseigentums mit dem Eigentum an den Landflächen wird durch die Aufhebung der Verfügungsbeschränkung zugunsten der Gemeinde beseitigt. Die Gemeinde darf nur im wohlverstandenen Interesse des vertretenen Personenzusammenschlusses tätig werden. Dies wird ausdrücklich angeordnet.

In den neuen Ländern finden sich auch Grundbucheintragungen in Abteilung I wie "Öffentliche Wege, Gräben und Gewässer". Um auch derartige Grundstücke schnell handhabbar zu machen, gelten die Regelungen der Absätze 1 bis 4 gemäß Absatz 5 entsprechend.

f) Einfügung von Abschnitt 2 (§§ 11 bis 16)

aa) Vorbemerkung

Grundstücke aus der Bodenreform wurden den Neubauern zwar als vollwertiges und vererbliches Grundeigentum übertragen, die Verwertung dieser Grundstücke war aber deutlich eingeschränkt. Sie konnten nicht verpfändet und nur sehr eingeschränkt übertragen werden. Für die Übertragung der Grundstücke galten nicht die Vorschriften des allgemeinen Zivilrechts, sondern von Anfang an besondere Vorschriften über den Besitzwechsel, wie man den Übergang des Eigentums an einem Bodenreformgrundstück nannte. Die Vorschriften des Erbrechts waren in Ansehung der Bodenreformgrundstücke durch die Bestimmungen der Besitzwechselverordnungen überlagert (§ 424 Satz 2

ZGB). Diese Beschränkungen sind mit dem Inkrafttreten des Gesetzes über die Rechte der Eigentümer von Grundstücken aus der Bodenreform vom 6. März 1990 (GBl. I Nr. 17 S. 134) ersatzlos aufgehoben worden mit der Folge, daß diese Grundstücke jetzt in vollem Umfange verfüg- und vererbbar sind, wie dies auch bei anderen Grundstücken der Fall ist.

Das erwähnte Gesetz vom 6. März 1990 enthält allerdings keine Übergangsvorschriften. Dies erweist sich inzwischen als ein grundlegender Mangel. Es hat sich herausgestellt und im Rahmen einer Fragebogenuntersuchung, die der Bundesminister der Justiz in der Zeit vom 14. bis 23. Oktober 1991 durchgeführt hat, erhärtet, daß in sehr vielen Fällen die Besitzwechselvorschriften für die Bodenreformgrundstücke nicht beachtet und die Besitzwechsel, aber auch Rückführungen in den Bodenfonds, nur faktisch oder gar nicht vollzogen wurden. Hieraus ergeben sich erhebliche Schwierigkeiten, da nicht exakt abgrenzbar ist, welche Grundstücke aus der Bodenreform den Erben des Neubauern zugefallen und welche Grundstücke dieser Art in den Bodenfonds zurückgeführt, d.h. in Volkseigentum überführt worden sind. Diese unklare Lage hat die Grundbuchämter veranlaßt, Umschreibungs- und Beleihungsanträge von Nutzern von Bodenreformgrundstücken abzulehnen und häufig auch Amtswidersprüche gegen die Richtigkeit des Grundbuchs einzutragen.

bb) Erfordernis und Konzeption einer gesetzlichen Regelung

Diese Unsicherheit kann nur durch ein Gesetz beseitigt werden, das die Zuteilung von Grundstücken aus der Bodenreform, die weder auf die Treuhandanstalt

noch auf einzelne Bürger übergegangen sind, an die Berechtigten erlaubt. Für ein solches Gesetz stehen, was die Verteilung angeht, zwei Konzepte zur Verfügung:

- Reine Erbrechtslösung
- Nachzeichnungslösung.

Denkbar wäre eine reine Erbrechtslösung: Es bestünde die Möglichkeit festzulegen, daß alle Grundstücke, die nicht als ehemals volkseigen der Treuhandanstalt zugefallen oder als Eigentum von Bürgern eingetragen sind, von Gesetzes wegen in das Eigentum der Erben des zuletzt eingetragenen Neubauern übertragen werden.

Denkbar wäre aber auch, die Zuteilung entsprechend den Bestimmungen des Bodenreformrechts nachzuzeichnen. Bei einer solchen Konzeption könnte an eine pauschalierende Nachzeichnung der Zuteilung nach Bodenreformgrundsätzen gedacht werden. Eine vollständig exakte Nachzeichnung wäre schon wegen der seinerzeit bestehenden Ermessensspielräume nicht möglich. Eine pauschalierende Nachzeichnung würde aber in etwa zu denselben Ergebnissen kommen. Eine solche Lösung würde allerdings voraussetzen, daß die Grundstücke aus der Bodenreform, die weder als ehemaliges Volkseigentum staatliches noch privates Vermögen geworden sind, zugeteilt werden. Hier ergibt sich die zusätzliche praktische Fragestellung nach der Durchführung einer solchen Zuteilung. Sie ist von entscheidender Bedeutung für die Realisierung dieses Konzepts, dessen wesentliche Komponente eben diese Verteilung ist.

cc) Entscheidung für die Nachzeichnungslösung

Der Entwurf entscheidet sich bewußt für die zweite Alternative. Dafür sind Wertungsgesichtspunkte, aber auch praktische Gesichtspunkte maßgeblich:

Nach den Bodenreformvorschriften und den Besitzwechselverordnungen konnten die Hauswirtschaften und land- oder volkswirtschaftlich genutzten Grundstücke (Schläge), wie ausgeführt, nicht frei auf jeden beliebigen Erben übergehen und auch nicht frei übertragen werden. Als "Übernehmer" eines solchen Grundstücks kam zumindest bis zur Besitzwechselverordnung von 1988, die für Hauswirtschaften Erleichterungen brachte, nur in Frage, wer besondere Voraussetzungen erfüllte, nämlich, wer LPG-Mitglied oder Arbeiter in der Land-, Forst- und Nahrungsgüterwirtschaft war. War ein Nachfolger dieser Art nicht vorhanden, so mußte ein anderer ausgewählt oder das Grundstück in den Bodenfonds zurückgeführt werden. Diese Vorschriften sind in der ehemaligen DDR sehr unterschiedlich angewandt worden. In manchen Räten der Kreise wurde sehr genau darauf geachtet, daß jedes nicht zuteilungsfähige Grundstück aus der Bodenreform in den Bodenfonds (ab 1975: in Volkseigentum) zurückgeführt wurde. In anderen Räten der Kreise wurde diese Frage als nebensächlich angesehen und nicht streng darauf geachtet, daß die Grundstücke aus der Bodenreform im Eigentum von Bürgern nur standen, wenn diese auch die Voraussetzungen dafür erfüllten.

Dies geschah sicher auch aus Nachlässigkeit. Es gab

aber auch nachvollziehbare Erwägungen für diese unterschiedliche Handhabung. Die Felder aus der Bodenreform wurden fast überhaupt nicht mehr durch die Neubauern und ihre Rechtsnachfolger tatsächlich bewirtschaftet. Sie standen in Nutzung der LPG, die daran ohnehin ein ausschließliches Nutzungsrecht hatte. Es kam wirtschaftlich jedenfalls nicht mehr darauf an, wer im Grundbuch eingetragen war. Deshalb sind oft jahre-, ja sogar jahrzehntelang Eintragungen unterblieben.

Würde man jetzt pauschal alle diese Grundstücke den Erben des zuletzt Eingetragenen zuweisen, würde der zufällig entfaltete oder auch nicht entfaltete Eifer der zuständigen Stellen bei der Anwendung dieser Vorschriften darüber entscheiden, ob eine Familie ein Grundstück aus der Bodenreform behalten darf oder nicht. Das ist nicht gerecht, weil der Einzelne dies nicht beherrschen konnte und der Handhabung keine innere Konsequenz beigemessen werden kann.

Viele Bürger haben jahrelang vergeblich auf ihre Zuteilung gewartet oder sind aus persönlichen Motiven verspätet oder auch gar nicht beschieden worden. Die Bürger, denen solches widerfahren ist, könnten sich verständlicherweise zurückgesetzt fühlen. Das gleiche könnte auch für diejenigen Bürger gelten, die ihr Grundstück aus der Bodenreform nur ungern abgegeben haben oder denen es gar gegen ihren Willen abgenommen worden ist. Sie alle würden auf den Plan gerufen, käme, worauf die Erbenlösung hinausliefe, der Zuteilung jetzt entscheidende Bedeutung zu.

Man säte mit einer Erbrechtslösung auch Zwietracht in betroffene Familien. Bodenreformgrundstücke fielen nach § 424 Satz 2 ZGB nicht in den Nachlaß. Sie fielen allein dem bodenreformfähigen Erben zu. Diese Lage haben viele Erblasser berücksichtigt und entsprechende letztwillige Verfügungen und Anordnungen hinterlassen, die dies regeln sollten. Diese wären zwar weiterhin gültig. Wie konkrete, dem Bundesminister der Justiz berichtete Fälle zeigen, muß aber damit gerechnet werden, daß es trotzdem zu Streit unter den Erben kommt, insbesondere, wenn es sich um Grundstücke handelt, die jetzt gewerblichen Zwecken zugeführt werden könnten und wertvoll geworden sind.

Die Erbrechtslösung wirft auch praktische Fragen etwa danach auf, wer von den Erben bei Fehlen einer Anordnung des Erblassers das Grundstück bekommen oder dessen Wert ausgleichen soll. Es wäre auch zu überlegen, ob und ggfs. welches Vorrecht der gegenwärtig besitzende Erbe haben sollte. Berücksichtigt werden müßte weiterhin bei dieser Lösung, daß Einzelne auch ohne Eintragung in das Grundbuch förmliche Zuteilungen erhalten haben. Zudem wird man nicht jeden anderen Nutzer völlig schutzlos lassen können.

Die Wertungswidersprüche lassen sich nur vermeiden, wenn man die Zuteilungsfolge in pauschalierter Form nachzeichnet. Für diese Lösung entscheidet sich der Entwurf unter bewußter Inkaufnahme einer aufwendigeren Abwicklung. Diese Lösung führt indessen dazu, daß bei einigen Grundstücken jetzt auch unterlassene Rückführungen in den Bodenfonds abgewickelt werden müssen und dieses Vermögen dem zuständigen Träger staatlichen Vermögens zuzuteilen ist.

Die Regelung wird in den die sachenrechtlichen Fragen regelnden Art. 233 EGBGB eingestellt, um ein zusätzliches Sondergesetz zu vermeiden und zugleich den sachenrechtlichen Zusammenhang herauszustellen.

dd) Das Zuteilungsverfahren

Die praktische Umsetzung dieser Zuteilungslösung war auf zwei im Ansatz unterschiedlichen Wegen zu erreichen:

- im Wege eines öffentlich-rechtlichen Verwaltungsverfahrens oder

- im Wege einer privatrechtlichen Anspruchslösung.

Die erste Lösung hätte sich in Anlehnung an das Vermögenszuordnungsgesetz konzipieren lassen. Es wären dann sachlich-inhaltliche Zuteilungskriterien und eine Behörde zu bestimmen gewesen, die die einzelnen Grundstücke durch einen Bescheid zuteilt. Entsprechende Konzepte sind im Rahmen der Vorbereitung erarbeitet worden. Es lagen auch Rohformulierungen vor. Diese Konzepte stießen aber auf zwei sehr grundlegende Schwierigkeiten, die schließlich auch den Ausschlag für eine abweichende Konzeption gegeben haben:

- die Masse der Fälle
- die Bestimmung der Verwaltungsbehörde.

Es geht bei der Zuteilung der "hängenden Bodenreformgrundstücke" nicht um einige wenige, sondern um eine beträchtliche Anzahl von Fällen. Dies erklärt

sich aus dem schon erwähnten gesetzlichen Nutzungsrecht der LPGen nach § 18 LPG-Gesetz 1982 (§ 8 LPG-Gesetz 1959), das praktisch alle landwirtschaftlich genutzten und damit einen großen Teil der Bodenreformgrundstücke erfaßte. Dieses Nutzungsrecht berechtigte die LPGen, die ihnen zugewiesenen Flächen unabhängig davon, ob sie privat, staatlich oder Bodenreformland waren, umfassend zu nutzen. Das Recht blieb auch bei einem Eigentumswechsel erhalten und konnte unter den LPGen auch übertragen werden. Dies bewirkte, daß die betreffenden Grundstücke kaum noch durch einen anderen genutzt werden konnten. Damit erlosch vielfach auch jedes Interesse an geordneten Bodeneigentumslagen, auch im Bereich Bodenreform. Es kam meist nicht (mehr) darauf an.

Diese Fälle jetzt öffentlich-rechtlich abzuwickeln, würde einen erheblichen Verwaltungsaufwand bedeuten. Hinzu kommt, daß es kaum Anknüpfungspunkte gibt, bei einem in seiner Struktur öffentlich-rechtlichen Verwaltungsverfahren Beschleunigungsmomente einzufügen, wie sie das Vermögenszuordnungsgesetz in §§ 6 und 7 kennt. Im Ergebnis würde dieses System zu einem außerordentlichen zusätzlichen Hemmnis in diesem Sektor des Grundstücksverkehrs führen.

Nicht leicht würde auch die Bestimmung der Behörde fallen, die mit dieser Aufgabe betraut werden sollte. In den vorbereitenden Konzepten ist überlegt worden, ob hierfür eine Bundes- oder eine Landesbehörde zuständig sein sollte. Den Vorschriften der Art. 83 ff. GG hätte es am ehesten entsprochen, wenn der Vollzug dieser Vorschriften den Ländern überlassen und die Zuständigkeit von Landesbehörden

vorgesehen worden wäre. In Betracht zu ziehen wären gewesen: eine Zuständigkeit der Landkreise und kreisfreien Städte, eine Zuständigkeit der betreffenden Gemeinden oder aber eine Zuständigkeit der neu eingerichteten unteren Landwirtschaftsbehörden. Die Landkreise und kreisfreien Städte sowie die Kommunen verfügen nur über äußerst knappe personelle und organisatorische Ressourcen und sind deshalb kaum in der Lage, die ihnen bisher schon obliegenden Aufgaben zu bewältigen. Da mit einer hohen Zahl von Anträgen nach diesen Vorschriften zu rechnen ist, wären sie voraussichtlich mit dieser Aufgabe überfordert. Bei den in Einrichtung befindlichen unteren Landwirtschaftsbehörden beurteilte sich die Lage praktisch genauso. Die Wahl von Bundesbehörden hätte den Vorteil geboten, die Anwendung einheitlicher steuern zu können. In Betracht gekommen wären aber nur die Präsidenten der Oberfinanzdirektionen und der Präsident der Treuhandanstalt, die mit der Vermögenzuordnung bereits eine ähnliche Aufgabe wahrnehmen. Diese sind aber mit der Zuordnung des staatlichen Vermögens, die zudem nicht zu ihren eigentlichen Kernaufgaben zählt, voll ausgelastet und hätten personell deutlich verstärkt werden müssen. Damit war aber keine einsatzbereite Stelle vorhanden, wenngleich der Präsident der Treuhandanstalt wohl noch am ehesten in der Lage sein dürfte, schnell diese Aufgabe in Angriff zu nehmen.

Der Entwurf entscheidet sich deshalb für eine rein privatrechtliche Lösung. Sie hat drei konstruktive Kernelemente:

- gesetzliche Zuweisung von Eigentum
- Ansprüche der Berechtigten
- verfallbares Widerspruchsrecht staatlicher Stellen.

Durch die gesetzliche Zuweisung von Eigentum ist das Grundvermögen sofort fungibel. Die Zuteilung wird durch Ansprüche der Berechtigten nach § 12 sichergestellt. Eine Sicherung dieser Ansprüche und der Zuteilung wird durch ein Widerspruchsrecht der Gemeinden und der für die Verwaltung des staatlichen Vermögens zuständigen Stellen erreicht.

ee) § 11 - neu

Absatz 1

Absatz 1 knüpft an § 7 Abs. 1 an, wonach sich die Übertragung von Eigentum nach den bisherigen Vorschriften richtet, sofern der Antrag vor dem Wirksamwerden des Beitritts gestellt worden ist. Solange die Besitzwechselvorschriften noch galten, waren sie für den Eigentumsübergang bei Bodenreformgrundstücken maßgeblich. Ob solche Besitzwechsel auch nach dem 15. März 1990 noch vollzogen wurden, läßt sich schwer abschätzen, aber auch nicht ausschließen. Sicher ist jedoch, daß es aus der Zeit davor noch zahlreiche Besitzwechsel und Rückführungen in den Bodenfonds, sprich: Volkseigentum, gibt, die noch nicht im Grundbuch (nach-) vollzogen worden sind. Diese sollen entsprechend § 7 Abs. 1 weiterhin gültig sein. Dies stellt Satz 1 für den Besitzwechsel unter Bürgern, sei es freiwillig durch Besitzwechselprotokoll, sei es gezwungenermaßen durch Entscheidung fest. Satz 2 trifft eine

entsprechende Anordnung für die Rückführungsfälle. Er spricht bewußt davon, daß die fraglichen Grundstücke nach der Dritten Durchführungsverordnung zum Treuhandgesetz "zu behandeln" sind, weil die Bedeutung dieser Rechtsverordnung nicht einheitlich gesehen wird.

Entsprechend der Regel des § 7 Abs. 1 läßt Absatz 1 nur solche Protokolle und Entscheidungen unmittelbar weiter wirken, deren Ausführung durch Umschreibung vor dem 3. Oktober 1990 bei dem Grundbuch beantragt bzw. ersucht worden ist.

Absatz 2

Für die übrigen Fälle wählt Absatz 2 eine andere Technik der Verteilung: die gesetzliche Zuweisung von Eigentum. Die Schwierigkeit lag insoweit darin, einen grundbuchklaren Anknüpfungspunkt zu finden. Es durfte kein Kriterium sein, das Wertungen oder einer Auslegung zugänglich ist, sondern es mußte formal, gewissermaßen aus den Grundakten und öffentlichen Urkunden ablesbar sein. Es gibt nur ein geeignetes Kriterium: den Eintrag des Eigentümers. Dieser muß nicht stets der wirklichen Rechtslage entsprechen. Er ist aber aus dem Grundbuch ersichtlich.

Hier kommen zwei unterschiedliche Grundsituationen in Betracht, die auch eine unterschiedliche Behandlung erfordern: der Fall, daß bei der Freigabe des Bodenreformlandes zum 16. März 1990 ein lebender Eigentümer eingetragen war, und der Fall, daß seinerzeit ein Verstorbener eingetragen war.

Nummer 1 regelt den Fall, daß der eingetragene Eigentümer am 16. März 1990 noch lebte. Dieser Bucheigentümer erhält mit dem Inkrafttreten uneingeschränktes Volleigentum. Hierfür ist es unerheblich, ob er vorher schon Volleigentum erworben hatte oder nicht. Diese Frage ist nämlich anhand der Vorschriften des Gesetzes vom 6. März 1990 schwer zu entscheiden. Dieses Gesetz wird teilweise dahin interpretiert, daß das Bodenreformgrundeigentum überhaupt nicht zu Eigentum im Sinne von § 903 BGB erstarkt sei. Teilweise wird das zwar grundsätzlich angenommen, aber die Ansicht vertreten, dies gelte für den Bucheigentümer nicht, wenn er sich von seiner Hauswirtschaft zum Beispiel durch Wegzug in die Stadt entfernt habe. Teilweise werden solche Umstände für unerheblich gehalten. Der Entwurf geht in der Wertung davon aus, daß das Gesetz die Beschränkungen des Bodenreformeigentums beseitigen wollte. Er legt aber bei dem noch lebenden Bucheigentümer weniger strenge Maßstäbe an als bei dem verstorbenen Bucheigentümer. Diese Unterschiede werden in dem Kreis der Berechtigten deutlich und werden bei § 12 erläutert.

Die Klärung wird durch die Eigentumsübertragung kraft Gesetzes erreicht. Unmittelbar durch die Bestimmungen dieses Abschnitts erhält der Bucheigentümer Grundeigentum. Die Übertragung begünstigt den am 16. März 1990 tatsächlich eingetragen gewesenenen seinerzeit (noch) lebenden Eigentümer. Ob dieser zu diesem Zeitpunkt noch in dem Gebiet der ehemaligen DDR gelebt hat, ist unerheblich. Dies wäre ein Gesichtspunkt, der nicht ohne weiteres aus dem Grundbuch oder der öffentlichen Urkunde ersichtlich ist und damit die Praxis- und Grundbuchgängig-

keit des Systems stören würde. Es geht hier allerdings auch um eine Wertung, die unten zu § 12 Abs. 1 näher erläutert wird. Das Eigentum ist inhaltlich nicht beschränkt. Der Bucheigentümer ist deshalb in der Lage, jede Verfügung über das Grundstück vorzunehmen, die dem Eigentümer möglich ist. Er ist aber den Ansprüchen des Berechtigten nach § 12 ausgesetzt.

Die Eigentumsübertragung ist nicht dadurch bedingt, daß das Grundstück dem Bucheigentümer bei gesetzeskonformem Verhalten der Behörden hätte belassen werden müssen oder können. Dieser Umstand wirkt sich - begrenzt - allein in dem Umfang der Ansprüche der Berechtigten nach § 12 aus. Es ist also z. B. auf der Ebene der Eigentumszuteilung unerheblich, ob es dem Bucheigentümer z. B. wegen Aufgabe der Wirtschaft hätte entzogen werden können oder müssen.

Ein Grundstück aus der Bodenreform ist an dem Bodenreformvermerk zu erkennen. Solche Vermerke waren bei allen Bodenreformgrundstücken in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen. Soweit sie jetzt gelöscht sind, reicht dies zur Kennzeichnung als Grundstück aus der Bodenreform aus.

Nummer 2 regelt den Fall, daß am 16. März 1990 als Eigentümer des Bodenreformgrundstücks eine nicht mehr lebende natürliche Person eingetragen oder der in Nummer 1 genannte Eigentümer vor dem Inkrafttreten dieses Abschnitts verstorben ist. Für diesen Fall hätte es nahegelegen, die Erben als Eigentümer zu bestimmen. Die Folge wäre aber, daß bei mehreren Erben, was die Regel sein wird, die Frage nach dem Binnenausgleich unter ihnen entstanden wäre. Diese

Frage würde sich nach dem Erbrecht des ZGB beurteilen, Art. 235 § 1 EGBGB. Es enthielt jedoch keine geeigneten Ausgleichsregelungen, zumal Grundstücke aus der Bodenreform nicht von den erbrechtlichen Regelungen erfaßt wurden (§ 424 Satz 2 ZGB). Aus diesem Grund sucht der Entwurf eine andere Lösung. Er wählt als zu bestimmenden Eigentümer eine Gemeinschaft, die aus den Erben besteht. Gemeint sind die tatsächlichen Erben, nicht die möglichen gesetzlichen. Für diese Gemeinschaft gelten nach Absatz 2 Satz 2 die allgemeinen Bestimmungen des Gemeinschaftsrechts der §§ 741 ff. BGB, nicht aber die Bestimmungen über die Erbengemeinschaft. Das bedeutet, daß die Mitglieder dieser "Gemeinschaft der Erben" in aller Regel als zu gleichen Teilen berechtigt anzusehen sind (§ 742 BGB). Etwas anderes kann sich auch z. B. aus Verfügungen des Erblassers ergeben. Dies ist aber nicht eine Frage des Erbrechts, sondern der flexibleren Auslegung der Verhältnisse der Beteiligten untereinander.

Die Gemeinschaft der Erben unterscheidet sich von der Erbengemeinschaft praktisch nur durch das Fehlen von Ausgleichspflichten und die gleichen Anteile. Was die Handlungsfähigkeit angeht, so entsprechen sich die Regelungen im wesentlichen, da die Erbengemeinschaft eine Sonderform der Gemeinschaft ist.

Absatz 3

Absatz 3 regelt den Zuteilungsanspruch des Berechtigten. Dieser Anspruch ersetzt die sonst notwendige Zuteilung durch eine Behörde. Der Eigentümer ist damit nicht in jedem Fall der endgültige Eigen-

tümer; in einer Reihe von Fällen ist er gewissermaßen "Zuteilungstreuhänder". Die Verpflichtung zur Übertragung an den Berechtigten führt aber nur zu einer schuldrechtlichen Bindung im Verhältnis zu dem Berechtigten. Sie schränkt seine rechtlichen Handlungsmöglichkeiten nicht ein. Es wurde auch darauf verzichtet, den Eigentümer für die Dauer der "Anspruchsbelastung" mit besonderen Geboten oder Genehmigungspflichten zu belegen, um den Grundstücksverkehr nicht zu beschränken. Deshalb darf die Möglichkeit der Berechtigung nach § 12 beispielsweise nicht als Grund einer Versagung der Grundstücksverkehrsgenehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung dienen. Die Sicherung dieser Ansprüche regeln das Widerspruchsverfahren nach § 13 und der Berechtigte im Wege der einstweiligen Verfügung selbst.

Der Eigentümer ist dem Berechtigten gegenüber zur Übertragung des Eigentums verpflichtet. Der Berechtigte muß im Gegenzug den Eigentümer von den auf dem Grundstück lastenden Verbindlichkeiten befreien, indem er sie übernimmt (Satz 1 Halbsatz 2). Satz 1 stellt klar, daß der Eigentümer zur unentgeltlichen Auflassung verpflichtet ist. Dies kennzeichnet seine Verpflichtung als Abwicklungsverpflichtung und macht zugleich auch den treuhänderischen Charakter der Stellung des Eigentümers deutlich.

Da die gesetzliche Zuweisung des Eigentums an den Bucheigentümer bzw. an die Gemeinschaft der Erben eines früheren Eigentümers nur der Abwicklung der Bodenreformfälle dient, sollen Kosten hierfür nicht entstehen (Satz 2). Seine Auslagen soll jeder selbst tragen; der Berechtigte jedoch soll die Kosten seiner Eintragung übernehmen (Satz 3 Halbsatz 2).

Absatz 4

Satz 1 unterstellt den gesetzlichen Anspruch den Bestimmungen des BGB über Schuldverhältnisse und macht damit deutlich, daß das Eigentumsrecht nicht eingeschränkt wird. Gleichzeitig wird damit erreicht, daß Fragen z.B. danach, welche Folgen die Nichterfüllung des Anspruchs hat, anhand der bewährten und in diesen Fällen auch sachgerechten Regelungen des BGB beantwortet werden können.

Satz 2 erklärt den Eigentümer im Verhältnis zum Berechtigten zu dessen Beauftragten. Der Eigentümer hat nämlich, wenn der Berechtigte mit seinem Anspruch durchdringt, wie ausgeführt, in der Sache die Stellung eines Treuhänders, eines Verwalters. Er muß dann auch wie ein solcher Ersatz z.B. seiner Aufwendungen haben. Dies versteht sich rechtlich nicht von selbst, da der Eigentümer das Grundstück in Eigenbesitz hat und deshalb nicht automatisch Ersatz für seine Mühewaltung erhält.

Absatz 5 trägt dem Umstand Rechnung, daß auch Bodenreformgrundstücke grundsätzlich gemeinsames Eigentum der Ehegatten wurden, wenn sie im Güterstand der Eigentums- und Vermögensgemeinschaft nach dem Familiengesetzbuch der DDR gelebt haben. Daran wird unabhängig von der jetzigen Form des Güterstands festgehalten. Allerdings wird in Absatz 5 zur Vereinfachung Miteigentum zu je einem Halb vorgesehen.

Diese Lösung übergeht bewußt den Umstand, daß das gemeinsame Eigentum nur an "während der Ehe" erwor-

benen Gütern entstand. Es kann deshalb durchaus vorkommen, daß ein Ehegatte jetzt mit einem Ehegatten "teilen" muß, mit dem er eigentlich gar nicht teilen müßte, weil er bei Erwerb der Wirtschaft ledig oder anders verheiratet war. Dies korrekt zu lösen, würde eingehende Nachforschungen erfordern und in großem Umfang gar nicht (mehr) gelingen, weil Ehefrauen vielfach entgegen den Richtlinien des Obersten Gerichts der DDR im Grundbuch nicht als Eigentümer eingetragen wurden. In der Masse der Fälle wird die hier vorgeschlagene Lösung aber zu gerechten Ergebnissen kommen.

ff) § 12 - neu

Allgemeines

§ 12 enthält die eigentliche Zuteilungsregelung. Die Vorschrift unterscheidet nach den in der Erläuterung zu § 11 beschriebenen Fallvarianten. Für den lebenden Bucheigentümer gelten andere Bedingungen als für die Gemeinschaft. Die Berechtigten stehen in einer Rangfolge, die sich aus der Reihenfolge ihrer Aufzählung in der Vorschrift ergibt.

Absatz 1

Absatz 1 regelt die Berechtigung, die Übertragung des Eigentums an dem Grundstück zu verlangen, wenn am 16. März 1990 noch eine lebende natürliche Person als Eigentümer eingetragen war. Berechtigt ist hier allein derjenige, dem eine Hauswirtschaft - Haus und der dazu gehörende Garten - förmlich oder faktisch zugeteilt war. Andere Berechtigte sind hier, anders als bei der Gemeinschaft der Erben, nicht vorgesehen. Dies hat

seinen Grund in der Unterschiedlichkeit der Zuteilungslage in beiden Fällen. Das Gesetz vom 6. März 1990 hat die Beschränkungen der Vorschriften über die Bodenreform schlicht aufgehoben. Ohne Beachtung der sich möglicherweise ergebenden Wertungswidersprüche wurde Privateigentum geschaffen. Dieses Privateigentum entstand in der Sache nicht immer bei dem Bucheigentümer, sondern oft auch in der Hand anderer Personen, die die Zuweisung nach den Vorschriften über den Besitzwechsel bei Bodenreformgrundstücken erhalten hatten. Denn der Wechsel in der Berechtigung vollzog sich im wesentlichen außerhalb des Grundbuchs, ohne daß jedoch genau gesagt werden kann, welchen Charakter die Eintragung im Grundbuch hatte. Entscheidend war jedenfalls der staatliche Genehmigungs- oder Zuweisungsakt. Deshalb sollen diese Personen einen Auflassungsanspruch erhalten. Im übrigen erschien eine Nachzeichnung der Bodenreformzuteilung hier nicht gangbar, weil diesen Personen unabhängig von der materiellen Rechtslage Eigentum zugewiesen worden ist.

Die förmliche oder faktische Zuweisung von Bodenreformgrundstücken wird gegenüber dem am 16. März 1990 noch lebenden Bucheigentümer nur bei Hauswirtschaften voll anerkannt. Bei den Feldern und anderen Nutzflächen gilt dies nur für die förmliche Zuteilung.

Eine förmliche Zuteilung liegt vor, wenn entweder ein bestätigtes Besitzwechselprotokoll oder eine Zuweisungsentscheidung des Rates des Kreises vorliegt. Der Besitzwechsel konnte sich nämlich sowohl im Konsens vollziehen - dann Besitzwechselprotokoll - als auch streitig - dann Zuweisung durch den Rat des Kreises. In diesen Fällen gilt die Berechtigung für die in dem Protokoll oder der Zuweisung bezeichneten Grundstücke. Der Grundbuchvollzug ist nicht entscheidend.

Die faktische Zuweisung wird vom Tatsächlichen her nicht leicht aufzuklären sein. Sie kann aber nicht als Zuteilungsfall ausgespart werden, weil in der ehemaligen DDR viele Sachverhalte auf faktische Weise gelöst worden sind und diese Fakten nicht übergangen werden können. So liegt es gerade auch in der Bodenreform. Um eine Aufklärung zu ermöglichen, wird die faktische Zuweisung als Zuteilungstatbestand nur anerkannt, wenn bestimmte Formalanforderungen erfüllt sind. Grundvoraussetzung ist ein Antrag auf Besitzwechsel. Dieser ist unentbehrlich, um die faktische Zuweisung von Einweisungen im Rahmen der normalen Wohnraumlenkung unterscheiden zu können. Voraussetzung ist ferner, daß der Antragsteller die Hauswirtschaft in Besitz genommen hat. In Betracht kommt also nur, wer auf dem Anwesen wohnt. Die Inbesitznahme darf aber nicht als Mieter, sie muß vielmehr als Zuweisungsempfänger erfolgt sein. Dies wird mit der Figur des Eigenbesitzes aufgefangen. Der Antragsteller muß auch bodenreformfähig gewesen sein. Dazu ist aber nicht auf die Besitzwechselvorschriften zurückzugreifen. Da diese sich geändert und ihre Wertungen sich verschoben haben, werden die Voraussetzungen eigenständig normiert, und zwar in pauschalierender Anlehnung an die Besitzwechselvorschriften. Schließlich, und das wird die eigentliche Schwierigkeit ausmachen, muß die Inbesitznahme als Eigenbesitzer auf Veranlassung oder mit ausdrücklicher Billigung einer staatlichen Stelle erfolgt sein. Die staatliche Stelle muß nicht unbedingt die zuständige Stelle gewesen sein, da in der ehemaligen DDR Zuständigkeiten nicht immer streng gesehen wurden. Es muß aber überhaupt eine staatliche Stelle gewesen sein. Anders als beim Moratorium genügt hier, wo es um die endgültige Verteilung von Grund und Boden

geht, die Maßnahme einer nicht staatlichen Stelle, z.B. der SED oder - eher wahrscheinlich - der LPG nicht. Wie die Maßnahme gestaltet war, ist ebensowenig wichtig wie ihre Form. Entscheidend ist ihr sachlicher Aussagegehalt. Die Maßnahme muß von der bloßen Wohnraumlenkung unterschieden und als Bodenreformzuweisung zu verstehen gewesen sein.

Absatz 2

Ist weder eine förmliche noch eine faktische Zuteilung festzustellen, kann die Hauswirtschaft derjenige Erbe des zuletzt eingetragenen privaten Eigentümers verlangen, der das Haus am 15. März 1990 (Tag vor dem Inkrafttreten des Gesetzers vom 6. März 1990) bewohnte. Als Erblasser zählt nur derjenige Eigentümer, der Aufgrund einer Entscheidung nach den Bodenreformvorschriften eingetragen gewesen ist. Ist der Erblasser z.B. aufgrund eines Erbscheins eingetragen worden, würde das nicht ausreichen. Anspruchsberechtigt ist nur dieser Erbe. Der Anspruch steht außerhalb des Erbrechts, weil das Grundstück nach § 424 Satz 2 ZGB außerhalb des Erbrechts vergeben worden wäre, wären die Besitztwechselverordnungen angewendet worden. Die Erbenstellung wird hier "nur" als tatsächlicher Anknüpfungspunkt gewählt. Die anderen Erben sind an dem Grundstück nicht berechtigt; sie können aufgrund des Anspruchs keinen Ausgleich verlangen. Der Anspruch bezieht sich auf die ganze Hauswirtschaft, auch wenn die Voraussetzungen nur auf das Bewohnen des Hauses abgestellt sind. Dies hat praktische Gründe.

Bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken gilt eine etwas abweichende Zuteilung:

Hier hat die Zuteilung wiederum in erster Linie an denjenigen zu erfolgen, dem diese Flächen förmlich zugeteilt worden sind. Es müssen also Entscheidungen oder bestätigte Übernahme-Übergabe-Protokolle nachweisbar sein.

Die faktische Zuweisung wird wegen der Nachweisschwierigkeiten und des geringeren Schutzinteresses nicht anerkannt.

In zweiter Linie ist der Erbe des zuletzt aufgrund einer Entscheidung nach den Vorschriften über die Bodenreform und den Besitzwechsel bei Bodenreformgrundstücken zuteilungsberechtigt, der am 15. März 1990 bodenreformfähig gewesen ist.

Alle Grundstücke aus der Bodenreform, die am 16. März 1990 nicht einer lebenden Person zu Eigentum zustanden oder als ehemaliges volkseigenes Vermögen in staatlichem Eigentum stehen oder nach Nummern 1 und 2 nicht zuzuteilen sind, sollen an die Treuhandanstalt fallen, die das in Volkseigentum bereits befindliche Bodenfondsvermögen erhalten hat. Es wurde auch erwogen, sich an § 928 Abs. 2 BGB anzulehnen und das Land dem Landesfiskus zuzuteilen. Diese Regelung wird aber den Besonderheiten des Bodenfondsvermögens nicht gerecht.

Absatz 3

§ 12 Absatz 3 regelt die Zuteilungsfähigkeit in Anlehnung an die Besitzwechselvorschriften. Zuteilungsfähig

ist, wer in der Land-, Forst- und Nahrungsgüterwirtschaft tätig war. Dies entspricht im wesentlichen § 2 der (Ersten) Verordnung über die Durchführung des Besitzwechsels bei Bodenreformgrundstücken vom 7. August 1975 (GBl. I Nr. 35 S. 629) in der Fassung der Zweiten Verordnung über die Durchführung des Besitzwechsels bei Bodenreformgrundstücken vom 7. Januar 1988 (GBl. I Nr. 3 S. 25). Der Unterschied liegt in der zweiten Alternative darin, daß auch eine Tätigkeit z.B. als Angestellter in einem landwirtschaftlichen Betrieb oder in der Forstwirtschaft ausreicht. Die Voraussetzungen müssen aber in der ehemaligen DDR vorgelegen haben. Eine Tätigkeit im Westen reicht nicht.

Absatz 4

Erfüllen mehrere Personen die Voraussetzungen für die Zuteilung, so ist ihnen Miteigentum zu gleichen Teilen zuzuteilen. Die Auseinandersetzung richtet sich nach den Bestimmungen des BGB über das Miteigentum und die Gemeinschaft.

In Satz 2 ist vorgesehen, daß ein Berechtigter, der im gesetzlichen Güterstand der Eigentums- und Vermögensgemeinschaft nach dem Familiengesetzbuch der ehemaligen DDR lebte, gemeinsam mit seinem Ehegatten berechtigt ist. Nach diesem Recht wurde ein während der Ehe aus Mitteln des persönlichen Eigentums erworbenes Grundstück anteilloses gemeinschaftliches Eigentum der Ehegatten. Das galt auch für Grundstücke, die aus dem staatlichen Bodenfonds der Bodenreform zugeteilt wurden (Oberstes Gericht, Neue Justiz 1970 S. 249). Die Regelung erscheint sachgerecht, auch wenn in der Mehrzahl der Fälle die Überleitung in den gesetzlichen Güterstand des Bürgerlichen Gesetzbuchs erfolgte.

gg) § 13 - neu

§ 13 enthält ein besonderes System zur Sicherung der Ansprüche des Berechtigten. Die Berechtigten können sich selbst schützen, indem sie einstweilige Verfügungen beantragen und sich so aufgrund ihres Anspruchs Verfügungsverbote verschaffen, die im Grundbuch eingetragen werden können. Diese Möglichkeit soll ihnen nach Absatz 4 auch unbenommen bleiben. Zur Entlastung der Gerichte, aber vor allem auch zur Verstärkung des Schutzes, wird ein besonderes Widerspruchssystem eingeführt.

Absatz 1

In Absatz 1 ist das Widerspruchssystem festgelegt. Es ist wie folgt gedacht: Das Grundbuchamt unterrichtet bei der Verfügung über ein Bodenreformgrundstück die Ortsgemeinde und die Treuhandanstalt. Diese Stellen haben dann - Satz 2 - die Möglichkeit, innerhalb von zwei Wochen Widerspruch gegen die Verfügung zu erheben. Geschieht dies, so trägt das Grundbuchamt zugunsten des Berechtigten eine Vormerkung ein. Diese sichert dann seinen Anspruch nach § 12.

Absatz 2

Absatz 2 regelt die Gründe, aus welchen der Widerspruch erhoben werden darf. Die Ortsgemeinde darf den Widerspruch nur zugunsten eines Bürgers erheben, der eine förmliche oder faktische Zuteilung erhalten hat. Dies kann das Grundbuchamt nicht feststellen, die Ortsgemeinde hat hierüber aber einen guten Überblick. Die Ortsgemeinde darf den Widerspruch nur zugunsten einer bestimmten Person erheben, die nach Satz 2 auch genau angegeben werden muß, damit eindeutig ist, wessen

Rechte die Vormerkung sichern soll. Ist diese - etwa weil sie sich mit dem Berechtigten geeinigt hat - mit dem Widerspruch nicht einverstanden, unterbleibt dieser. Die Treuhandanstalt darf nur widersprechen, wenn es sich um Land handelt, das ihr zusteht. Das bedeutet, daß sie nur in den Fällen einer Verfügung der Gemeinschaft widersprechen darf, wenn es sich um Schläge handelt und ein Bevorrechtigter nicht vorhanden ist.

Absatz 3

Absatz 3 enthält ein vereinfachtes Verfahren, die eingetragene Vormerkung wieder zu löschen. Sie ist von dem Grundbuchamt zu löschen, wenn die widersprechende Stelle ihren Widerspruch zurücknimmt oder der Begünstige verzichtet. Die Verzichtserklärung muß in öffentlicher oder öffentlich beglaubigter Urkunde erfolgen.

Absatz 4

Die Ortsgemeinde unterrichtet den Bürger von ihrem Widerspruch (Satz 1), damit er weiß, daß seine Rechte wahrgenommen worden sind, und er auch seinen Verzicht erklären kann. Satz 2 stellt klar, daß der Berechtigte unabhängig hiervon seine Ansprüche auch selbst sichern kann.

hh) § 14 - neu

Der Anspruch soll der Verjährung unterliegen, um die Rechtsverhältnisse nicht auf Dauer in der Schwebe zu belassen. Die Verjährung läuft bis längstens zum Ablauf des 2. Oktober 2000. Ist eine Vormerkung nach § 13

eingetragen, so beträgt die Frist sechs Monate von dem Zeitpunkt der Eintragung an.

ii) § 15 - neu

Absatz 1

Bodenreformgrundstücke konnten nicht belastet werden. Die Eigentümer benötigten aber zur Herrichtung ihrer Anwesen auch Kredite, die normalerweise durch Grundpfandrechte gesichert worden wären. Da eine Belastungsmöglichkeit nicht bestand, wurden sie als Personalkredite vergeben und aufgenommen. Die Beträge kamen aber dem Objekt zugute. Diese Verbindlichkeiten müssen ebenfalls geregelt werden. Ihre Grundlage war wirtschaftlich das Anwesen. Es erscheint deshalb gerechtfertigt, entsprechende Verbindlichkeiten auf den Eigentümer übergehen zu lassen. Das legt Absatz 1 fest. Übergehen sollen nur Kredite, deren Mittel auf das Grundstück verwandt worden sind.

Diese Verbindlichkeiten muß der Berechtigte nach Absatz 1 Satz 2 übernehmen. Geschieht dies nicht, besteht gegen den Auflassungsanspruch die Einrede aus § 273 BGB (§ 11 Abs. 3 Satz 1).

Die Vorschrift gilt nicht für den Eigentümer nach § 11 Abs. 1, weil hier von einer bereits erfolgten Schuldenregelung ausgegangen werden kann.

Absatz 2

Der Eigentümer muß berechtigt sein, sich von dem Anwesen und den an ihm "haftenden" Verbindlichkeiten zu befreien. Das Mittel dazu ist die Aufgabe des Eigentums

(Satz 1), die nach Satz 2 ein Leistungsverweigerungsrecht auslöst. Mit Rücksicht auf die Interessen des Berechtigten muß die Ortsgemeinde die Eigentumsaufgabe genehmigen (Satz 3).

Absatz 3

Abweichend von § 928 BGB können sich außer der Treuhandanstalt auch andere Personen das Grundstück aneignen. Das sind zunächst der Berechtigte, alsdann die Treuhandanstalt und zuletzt der Gläubiger (Satz 1). Denn dieser muß letztlich Befriedigung im Grundstück suchen und finden können. Nach Satz 2 hat die Aneignung den Übergang der Verbindlichkeiten zur Folge. Damit der Gläubiger eine Chance hat, das Grundstück zu verwerten, ist ein Aufforderungsverfahren vorgesehen, das zum Untergang der anderen Aneignungsrechte führt. Der Gläubiger kann die vorrangigen Aneignungsberechtigten zur Aneignung auffordern (Satz 3). Der Verzicht gilt als erklärt, wenn eine Äußerung nicht erfolgt. Wenn der Verzicht wirksam ist, besteht das Aneignungsrecht nicht mehr. Um dies grundbuchgängig nachweisen zu können, sieht Satz 6 ein Aufgebotsverfahren mit kurzen Fristen vor.

jj) § 16 - neu

Absatz 1

Im Bereich der Bodenreform sind vielfach auch Rückgabeerklärungen oder Verzichte erklärt worden. Diese waren nicht immer freiwillig. Teilweise wurden derartige Erklärung den Betroffenen von staatlichen Stellen auch sehr nahe gelegt. Wie diese Fälle zu behandeln sind, kann nicht Gegenstand der rein sachenrechtlichen

Abwicklungsregelung sein. Ähnlich wie bei der Vermögenszuordnung (vgl. § 9 Abs. 1 Vermögenszuordnungsgesetz) muß dies unbeschadet etwaiger Anfechtungsmöglichkeiten nach dem Zivilgesetzbuch (Satz 1) den dafür bestehenden oder künftig noch geschaffenen Sonderregelungen vorbehalten bleiben.

In Satz 2 wird klarstellend darauf verwiesen, daß die Dritte Durchführungsverordnung zum Treuhandgesetz unberührt bleibt. Sie betrifft das in Volkseigentum überführte Grundvermögen aus der Bodenreform.

Absatz 2

Grundstücke aus der Bodenreform sind bisher schon veräußert worden und werden laufend veräußert. Regelmäßig handelt es sich um Erbschaftsfälle, die aber rechtlich nicht eindeutig geregelt sind. Es soll deshalb eine Vorschrift geschaffen werden, die diese Übergangsfälle regelt. Der durch Erbschein ausgewiesene Bürger soll als zur Vornahme von Verfügungen befugt gelten, zu deren Vornahme er sich vor dem Inkrafttreten dieses Abschnitts verpflichtet hat, sofern die Eintragung im Grundbuch erfolgt oder beantragt oder eine Vormerkung zur Sicherung eines Anspruchs auf die Verfügung beantragt worden ist. Er soll dem Berechtigten auf Erfüllung und Schadensersatz wegen Nichterfüllung haften, jedoch begrenzt auf den Erlös, weil er meist diese Folge nicht hat voll übersehen können.

Absatz 3

Absatz 3 sieht die Möglichkeit vor, für den Eigentümer eines Bodenreformgrundstücks nach § 11 Abs. 2 einen

gesetzlichen Vertreter zu bestellen, wenn dieser Eigentümer oder sein Aufenthalt nicht festzustellen ist. Solche Lagen treten in den neuen Ländern des öfteren auf. Mit der Übernahme des Rechtsinstituts des gesetzlichen Vertreters soll der prekären Ausstattung der Gerichte im Bereich der Rechtspfleger, die für Pflegschaften zuständig wären, Rechnung getragen werden. Vorbilder hierfür sind § 8 des Verkehrswegeplanungsbeschleunigungsgesetzes vom 16. Dezember 1991 (BGBl. I S. 2174) und § 11b des Vermögensgesetzes, wie er in Artikel 1 des Entwurfs vorgeschlagen wird.

VIII. Begründung zu Artikel 8
Änderung des Vermögenszuordnungsgesetzes

1. Änderung von § 1

a) Änderung von Absatz 4

In § 1 Abs. 4 ist bisher nicht der vollständige Kreis der als Gläubiger von Restitutionsansprüchen nach Artikel 21 Abs. 3, Artikel 22 Abs. 1 Satz 7 des Einigungsvertrages aufgeführt. Dies soll nachgeholt werden. Ferner sollen Ansprüche, die sich aus § 4 Abs. 2 des Kommunalvermögensgesetzes ergeben, in das Zuordnungsverfahren miteinbezogen werden.

b) Änderung von Absatz 6

Das Zuordnungsverfahren wird nur auf Antrag eingeleitet. Dies erweist sich als mißlich, wenn der gesetzlich einer Köperschaft zugeteilte Vermögenswert von dieser nicht gewünscht und deshalb kein Antrag auf Feststellung des

Eigentums gestellt wird. Denn die Körperschaft, die den Vermögenswert in Besitz hat, kann ihn nicht einfach aufgeben. Dieser Fall tritt bei kostenträchtigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge auf. Hier soll durch die Möglichkeit einer Zuordnung von Amts wegen abgeholfen werden. Das wird mit der Änderung des Absatzes 6 ermöglicht.

2. § 1a - neu

a) Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 übernimmt die Definition des Begriffs "Vermögensgegenstand" aus dem Vermögensgesetz. Nach Satz 2 zählen zum Vermögen auch Schulden und Ansprüche z.B. aus vor dem 3. Oktober 1900 geschlossenen Verträgen, soweit dies in den Zuordnungsvorschriften geregelt wird. Offengelassen wird, ob sich z. B. aus dem Kommunalvermögensgesetz weitere Ansprüche ergeben. Hier soll nur der Anspruch als Verteilungsgegenstand geregelt werden.

b) Absatz 2

Absatz 2 regelt die wichtige Frage, was mit Grundstücken von Bürgern geschehen soll, auf die diese bereits wirksam verzichtet haben, die aber möglicherweise deshalb noch nicht in Volkseigentum übergangen waren, weil die Grundbuchumschreibung noch nicht erfolgte. Absatz 2 Satz 2 sieht insoweit vor, daß sie als Vermögen im Sinne der Verteilungsvorschriften gelten und im Zuordnungsverfahren zugeordnet werden können. § 310 Abs. 2 ZGB wird für diese Grundstücke ausgeschlossen (Satz 2). Er paßt jetzt nicht mehr; andererseits ist nicht eindeutig, welche Regelungen jetzt gelten sollen. Satz 3 erklärt die Vorschriften für unberührt, nach denen sich die

Rückgängigmachung solcher Verzichtserklärungen richtet. Dies können Vorschriften des Privatrechts (Anfechtung) oder des öffentlichen Rechts (Vermögensgesetz und ähnliche Vorschriften) sein. Ob eine Rückgängigmachung überhaupt möglich ist und nach welchen Vorschriften sie erfolgt, wird damit offengelassen. Die Vorschrift gilt sinngemäß für andere Fälle, in denen Volkseigentum außerhalb des Grundbuchs entstanden und nur die Zuordnungsfähigkeit schwierig zu beurteilen ist. Sie gehört systematisch zu § 9 Abs. 1, wurde aber der Sachnähe zum Vermögensbegeriff und der Übersichtlichkeit wegen hier eingestellt.

c) Absatz 3

Absatz bestimmt, daß auch durch Erlaß entsprechender behördlicher Bescheide in Volkseigentum übergegangene, aber noch nicht im Grundbuch als solche eingetragene Grundstücke zum Verteilungsvermögen gehören.

d) Absatz 4

Nach Artikel 22 Abs. 4 fallen nur solche für Zwecke der Wohnungsversorgung genutzte Liegenschaften in das Eigentum der Kommunen, die in der Rechtsträgerschaft der ehemals volkseigenen Betriebe der Wohnungswirtschaft standen. Man ging hierbei davon aus, daß die Liegenschaften nach Abwicklung der Bauarbeiten von den in aller Regel zunächst als Rechtsträgern eingetragenen sog. Hauptauftraggebern in die Rechtsträgerschaft der Betriebe der Kommunalen Wohnungswirtschaft übertragen wurden. Das ist jedoch vielfach nicht geschehen. Seiner Bestimmung nach ist auch solches Vermögen kommunales Finanzvermögen, was Absatz 4 jetzt festlegt.

3. Ergänzung von § 2

Die Vorschrift enthält einige Klarstellungen für das Verfahren. Sie legt als Regel fest (Satz 1), daß die Feststellung des Eigentums und die Restutitionsansprüche nach Artikel 21 Abs. 3 oder Artikel 22 Abs. 1 Satz 7 des Einigungsvertrags zusammen erledigt werden sollen. In Satz 2 und 3 wird geklärt, daß bei der Bescheidung von Restitutionsansprüchen Eigentum in dem Bescheid zu übertragen und nicht nur eine entsprechende Verpflichtung auszusprechen ist. Satz 5 stellt klar, daß die isolierte Feststellung des Eigentums nicht die Übertragung des Vermögenswerts aufgrund eines Restitutionsanspruchs hindert.

4. Änderung von § 3

Für die Zuordnung ist nicht nur die Grundstücksverkehrsgenehmigung nach der GVO entbehrlich, sondern auch Genehmigungen nach dem Grundstücksverkehrsgesetz, dem Baugesetzbuch (z.B. Teilungsgenehmigung) und nach dem Bauordnungsrecht. Das soll jetzt klargestellt werden.

5. Änderung von § 4

In § 4 wird auf die Verfahrensvorschriften der §§ 2 und 3 Bezug genommen. Diese Verweisung soll insbesondere auf § 1 ergänzt werden. Nicht gelten soll der neue § 2 Absatz 1a.

6. Änderung von § 6

a) Ergänzung von Absatz 1

Nach allgemeinem Verständnis darf der Verfügungsbefugte nach § 6 auch Verpflichtungen eingehen. Es ist aber in

der Praxis unklar, ob dies in eigenem Namen oder in Vertretung des wirklichen Berechtigten geschehen kann. Die Frage wird bedeutsam bei Vermietungen und Verpachtungen, weil das Besitzrecht hier schuldrechtlich ist und nicht ohne weiteres auf den Berechtigten übergeht. Diese Fragen sollen durch die neuen Sätze 2 und 3 geklärt werden. Satz 3 (neu) legt fest, daß eine Vertretung nicht stattfindet, die zu unangemessenen Verpflichtungen des Berechtigten führen kann. Satz 4 (neu) erklärt dafür bei Besitzüberlassungen § 571 BGB für entsprechend anwendbar, so daß sich der Mieter oder Pächter dem Berechtigten gegenüber auf sein Besitzrecht aus dem Vertrag berufen kann.

b) Ergänzung von Absatz 3

In Absatz 3 wird das Ende der gesetzlichen Verfügungsbefugnis aus Absatz 1 geregelt. Es ist vorgesehen, daß es nicht automatisch mit der Zuordnungsentscheidung, sondern erst erlischt, wenn eine Mitteilung hierüber dem Grundbuchamt vorgelegt worden ist. Dies wird der Belastungssituation der Grundbuchämter nicht voll gerecht. Es soll deshalb darauf abgestellt werden, daß die Mitteilung zu den Grundakten des konkret betroffenen Grundstücks gelangt, damit bei der Verfügung nicht nachgeforscht werden muß.

c) Änderung von Absatz 4

In Absatz 4 ist vorgesehen, daß die Verfügungsbefugten die Erlöse auf ein Sonderkonto einzuzahlen haben. Damit soll dem Berechtigten der Erlös gesichert werden. Um das Geld zügig einsetzen zu können, müßte schnell zugeordnet werden. Denn eine Vergabe von Vorschüssen auf die voraussichtliche Zuordnung ist wegen haushaltsrechtli-

cher Bedenken nicht gangbar. Die schnelle Zuordnung der Fälle einer Veräußerung nach § 6 macht es aber praktisch unmöglich, die Fälle zuerst zu entscheiden, in denen nicht einmal eine Verfügungsbefugnis besteht. Deshalb soll ein anderer Weg eröffnet werden, um in klaren Zuordnungsfällen die Erlöse schnell verfügbar zu machen. Dies wird durch den neuen Satz 4 erreicht, der dem Innenministerium die Möglichkeit gibt, den Verfügungsbefugten von der Pflicht zur Einzahlung auf ein Sonderkonto zu befreien, wenn mit der Zuordnung an diesen zu rechnen ist. Erwogen worden ist auch die Streichung dieser Pflicht. Sie hätte aber zur Folge, daß die Zuordnungssicherung vollständig entfällt und erscheint als der gegenüber der hier gefundenen Lösung nachteiligere Weg nicht vorzugswürdig. Unverändert bestehen bleibt die Anzeigepflicht nach Satz 1.

7. Änderung von § 7

Hier handelt es sich um redaktionelle Anpassungen der Vorschrift an die Aufhebung des Investitionsgesetzes und die Einführung des neuen Investitionsvorranggesetzes.

8. § 7a - neu

Die Treuhandanstalt teilt Kommunen seit einiger Zeit Einrichtungen zu, die zwar Unternehmen gehören, von den Kommunen aber benötigt werden. Unklar ist, auf welcher Grundlage dies geschehen soll. Um hier eine Klärung herbeizuführen, räumt § 7a Satz 1 dem Präsidenten der Treuhandanstalt ein Ermessen ein, solche Einrichtungen auf die Kommunen zu übertragen. Dies läßt aufgrund anderer Vorschriften bestehende Eigentumsrechte und Ansprüche der Kommunen unberührt. In seinem Ermessen ist der Präsident nicht

gebunden, sondern frei. Die Regelung gilt nur für Treuhandunternehmen. Denn eigenes Land kann die Treuhandanstalt privatrechtlich herausgeben. Da solche Übertragungen die Bilanz des Unternehmens schwächen können, sieht Satz 2 die Möglichkeit zur Berichtigung der Eröffnungsbilanz des Unternehmens und der Gesamtbilanz der Treuhandanstalt vor. Betriebsnotwendige Einrichtungen können nicht verteilt werden, wie Satz 3 festlegt (Einrichtungen wie Krippen, Horte usw.).

Wird einer Kommune eine Einrichtung übertragen, so tritt sie auch in die darauf lastenden Schulden ein (Satz 4).

9. Änderung von § 8

§ 8 soll einen neuen Absatz 2 erhalten, in dem die örtliche Zuständigkeit für die Zuordnungsentscheidungen des Präsidenten der Treuhandanstalt geregelt wird. Es besteht gegenwärtig die Möglichkeit, daß die Zuständigkeit nach dem Ort bestimmt wird, an dem sich der zuzuordnende Gegenstand befindet. Dies ist mißlich, weil es dem Präsidenten der Treuhandanstalt die Arbeit sehr erschwert. Daher soll das Gericht an seinem Sitz zwingend örtlich zuständig sein, und zwar auch dann, wenn eine beauftragte Außenstelle entschieden hat.

10. Ergänzung von § 9

In § 9 soll für Restitutionsansprüche, Ansprüche aus § 4 Abs. 2 des Kommunalvermögensgesetzes und für Anträge nach § 7a eine Ausschlußfrist eingeführt werden. Sie endet am 30. Juni 1994. Danach können Ansprüche nach § 1 Abs. 4 und Anträge nach § 7 a nicht geltend gemacht oder gestellt werden.

IX. Begründung zu Artikel 9
Änderung des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes

Die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG) und andere sozialistische Genossenschaften konnten nach § 291 ZGB in Verbindung mit der Verordnung über die Bereitstellung von genossenschaftlich genutzten Bodenflächen zur Errichtung von Eigenheimen auf dem Lande vom 9. September 1976 (GBl. I Nr. 35 S. 426) Eigenheimerbauern dingliche Nutzungsrechte zuweisen. Diese Rechte sind durch den Einigungsvertrag aufrecht erhalten worden. Sie entstanden durch Übergabe der Urkunde zu dem in ihr angegebenen Zeitpunkt, sie waren nicht von der Eintragung in das Grundbuch abhängig. Die Urkunden hätten in vierfacher Urschrift an LPG, Nutzungsberechtigten, Liegenschaftsdienst und Rat der Gemeinde verteilt werden müssen. Es ist angesichts des Umstands, daß es in vielen Fällen nicht zur Anlegung der an sich vorgesehenen Gebäudegrundbuchblätter gekommen ist, zu befürchten, daß die Verteilung nicht in allen Fällen tatsächlich erfolgt ist. Es können daher Nachweisprobleme bestehen. Die LPG und ihre Nachfolgegesellschaften werden an diesen für sie jetzt nicht mehr bedeutsamen Urkunden kein Interesse haben. Eine Sicherung der Urkunden ist damit erforderlich. Die Urkunden sollen zu den Akten des Gebäudegrundbuchblattes genommen werden.

X. Begründung zu Artikel 10
Änderung und Ergänzung sonstigen Bundesrechts

1. § 1 - Änderung des Gesetzes über Maßnahmen auf dem Gebiete des Grundbuchwesens

Bei der Löschung von enteigneten Grundpfandrechten hat sich in der Praxis gezeigt, daß in vielen Fällen die für die Löschung erforderlichen Grundpfandrechtsbriefe von den jetzigen Rechtsinhabern nicht vorgelegt werden können. Die Briefe müßten in einem langwierigen Aufgebotsverfahren für kraftlos erklärt werden. Zur Verfahrensvereinfachung wird an die bewährte Regelung für Grundpfandrechtsbriefe, die in Folge von Kriegswirren vernichtet wurden oder abhanden gekommen sind, angeknüpft.

2. § 2 - Änderung der Maßgaben zur Grundbuchordnung im Einigungsvertrag

In der Grundbuchpraxis hat sich gezeigt, daß in den Fällen, in denen bislang noch keine Gebäudegrundbuchblätter angelegt wurden, die Grundbuchämter die Auffassung vertreten, die Anlegung könne nur auf Ersuchen des Rates des Kreises erfolgen bzw. die Neuanlegung sei im Hinblick auf die Maßgabe Nr. 1 d der Anlage I Kapitel III Sachgebiet B Abschnitt III zum Einigungsvertrag nicht mehr möglich. Durch die Neuregelung wird klargestellt, daß Gebäudegrundbuchblätter neu angelegt werden können und daß der Gebäudeeigentümer - jedenfalls auch - antragsberechtigt ist.

XI. Begründung zu Artikel 11
Verordnungsermächtigung

1. Absatz 1 Nr. 1

In den fünf neuen Bundesländern sind im Grundbuch nicht selten "Anteile an ungetrennten Hofräumen" verzeichnet.

Diese wurden unter Geltung des BGB und des ZGB (DDR) bis zur Wiedervereinigung wie "normale" Grundstücke behandelt, das heißt, sie wurden veräußert und beliehen.

In der Praxis der Grundbuchämter gibt es jedoch Tendenzen, von dieser Verfahrensweise abzuweichen. Dadurch werden die Veräußerung und die Beleihung der ungetrennten Hofräume nahezu unmöglich gemacht.

Um einer Erweiterung dieser Tendenzen möglichst rasch entgegentreten zu können, ist die Verordnungsermächtigung notwendig.

2. Absatz 1 Nr. 2

Mit der Überführung des Sachenrechts der DDR in das der Bundesrepublik ergeben sich in der Praxis der Grundbuchämter zahlreiche offene grundbuchverfahrensrechtliche Fragen.

Dabei geht es z. B. um die grundbuchmäßige Abwicklung von Vorschriften über die Konfusion von Gebäude- und Grundeigentum, die Behandlung von Entschuldungsvermerken im LPG-Bereich oder das Verfahren des Grundbuchamtes bei Altgrundpfandrechten enteigneter Kreditinstitute und Versicherungen. Solche überwiegend sehr technische Regelungen sollen zur Entlastung des Gesetzes in eine Verordnung aufgenommen und dadurch auch kurzfristig an die Bedürfnisse der Grundbuchpraxis angepaßt werden können.

3. Absatz 2

Durch die Regelung des Absatzes 2 soll der Ausnahme- und Übergangscharakter der Ermächtigung verdeutlicht werden.

XII. Begründung zu Artikel 12 bis 14
Neubekanntmachung, Überleitungsvorschrift, Inkrafttreten

1. Artikel 12

In Artikel 12 wird der Bundesminister der Justiz ermächtigt, die dort genannten Gesetze und Verordnungen mit ihrem jetzt geltenden Inhalt neu bekannt zu machen, um eine bessere Übersichtlichkeit der geltenden Fassungen herzustellen.

2. Artikel 13

a) Absatz 1

Die neu eingeführte Formvorschrift für die Abtretung vermögensrechtlicher Ansprüche soll an sich nicht zurückwirken. Dann allerdings könnte kaum verhindert werden, daß durch Vordatierungen die Vorschrift umgangen wird. Deshalb soll die Vorschrift auch für solche Altabtretungen zur Anwendung kommen, die dem Vermögensamt nicht angezeigt worden sind.

b) Absatz 2

Absatz 2 enthält den übergangsweisen Wartevorbehalt für die neue Mitteilungsregelung in § 32 Abs. 5 VermG. Auf die Erläuterung dieser Vorschrift wird verwiesen.

c) Absatz 3

Die Vorschrift soll sicherstellen, daß der etwaigen Einführung einer Vermögensabgabe nicht Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes entgegengehalten werden können.

kommt dabei nicht darauf an, ob aufgrund der Vereinbarungen der Beteiligten noch eine behördliche Entscheidung ergangen ist oder nicht. Soweit eine solche Vereinbarung der Übernahme oder Wiedereintragung nicht zugrundelag, sind wegen der umfangreichen und differenzierten Neuregelungen insbesondere für die Übernahme oder Ablösung (anstelle der Wiedereintragung) von Grundpfandrechten Überleitungsregelungen erforderlich geworden.

Satz 2 regelt die Fälle, in denen im Zusammenhang mit der Aufhebung der staatlichen Verwaltung oder der Rückübertragung des Eigentums an einem Grundstück Grundpfandrechte vom Eigentümer gemäß § 16 oder § 18 Abs. 3 des Vermögensgesetzes in der geltenden Fassung übernommen worden sind. Diese übernommenen Rechte gelten als zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Aufhebung der staatlichen Verwaltung erloschen, soweit sie gemäß § 16 des Vermögensgesetzes in der neuen Fassung nicht zu übernehmen wären.

In Satz 3 wird für die gemäß § 18 Abs. 1 Satz 1 der geltenden Fassung des Vermögensgesetzes wiedereingetragenen Rechte entsprechend geregelt, daß diese nur insoweit entstanden sind, als der daraus Begünstigte gemäß § 18c Abs. 1 der Neuregelung einen Zahlungsanspruch gegen den Entschädigungsfonds hätte. In beiden Fällen werden die zugrundeliegenden Entscheidungen der Vermögensämter formal unangetastet gelassen. Die Bestandskraft dieser Verwaltungsakte kann aber einem Grundbuchberichtigungsanspruch oder gegebenenfalls einer gegen die Zwangsvollstreckung in das Grundstück gerichteten Einrede insoweit nicht entgegengehalten werden, als das Recht aufgrund der Überleitungsvorschriften als erloschen bzw. nicht entstanden gilt.

Satz 4 bestimmt, daß § 16 Abs. 8 Satz 2 und § 18c Abs. 2 Satz 2 der Neufassung auch für Forderungen, die den in Satz 2 und 3 genannten Grundpfandrechten zugrundeliegen, sinngemäß gelten. Das bedeutet, daß in den Fällen, in denen eine Aufbauhypothek oder ein sonstiges Grundpfandrecht deshalb nicht oder nur eingeschränkt als entstanden bzw. fortbestehend gilt, weil eine Baumaßnahme an dem Grundstück nicht durchgeführt wurde oder sich im Wert des Grundstückes nur zu einem geringerem als dem Nominalwert des Grundpfandrechtes auswirkt, der Grundstückseigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger auch wegen der durch das Grundpfandrecht gesicherten Forderung nur eingeschränkt in Anspruch genommen werden kann. Daraus folgt, daß in diesen Fällen zwischen der Entscheidung über die Rückübertragung des Eigentums oder die Aufhebung der staatlichen Verwaltung vom Grundstückseigentümer erbrachte Leistungen auf das Recht insoweit ohne Rechtsgrund erfolgt und damit nach §§ 812 ff. BGB herauszugeben sind, als sie den zu übernehmenden Teil der den Grundpfandrechten zugrundeliegenden Forderungen übersteigen.

Satz 5 bestimmt schließlich, daß für andere Rechte als Grundpfandrechte - insbesondere also Grunddienstbarkeiten, aber auch Reallasten -, die nach Aufhebung der staatlichen Verwaltung übernommen oder im Rahmen der Rückübertragung des Grundstücks wieder eingetragen wurden, § 3 Abs. 1a Satz 8 des Vermögensgesetzes sinngemäß gilt. Diese Rechte können also von dem Eigentümer des Grundstücks gegen Ausgleich des dem daraus Berechtigten durch die Löschung des Rechts entstehenden Vermögensnachteils abgelöst werden, wenn die Belastung für den Eigentümer mit Nachteilen verbunden ist, die den beim Gläubiger durch die Ablösung des Rechts entstehenden Schaden erheblich überwiegen.

f) Absatz 6

Absatz 6 stellt sicher, daß bisher erteilte und aufgrund der Übergangsvorschrift in § 29 InVorG künftig noch zu erteilende Investitionsbescheinigungen nach dem Investitionsgesetz und Entscheidungen nach § 3a VermG die gleichen Wirkungen haben wie die Investitionsbescheinigungen nach dem Investitionsvorranggesetz.

3. Artikel 14

Das Gesetz soll möglichst schnell, und zwar am Tag nach der Verkündung, in Kraft treten.

Bundesrat Drucksache 227/92 (Beschluß)

15.05.92 79 Seiten

Stellungnahme

des Bundesrates

zum

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

Der Bundesrat hat in seiner 642. Sitzung am 15. Mai 1992 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zu Artikel 1 (Änderung des Vermögensgesetzes) allgemein

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 dem Berechtigten auf Antrag das Eigentum an dem Grundstück zurückträgt, 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.

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.

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.

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 Investitionsvorranggesetz in Verbindung mit § 1 Abs. 3 der Grundstücksverkehrsordnung).

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

Artikel 1 Nr. 6 Buchstabe b ist wie folgt zu fassen:

"b) Satz 2 wird aufgehoben."

Begründung:

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

Da der Einleitung des Rechtserwerbs in diesem Sinne jedoch eine rechtlich erhebliche Willensäußerung des Kaufinteressenten zugrundeliegen muß, fallen auch der so erweiterten Stichtagsregelung Vorgänge zum Opfer, bei denen Bürger der ehemaligen DDR etwa früher einen Kaufantrag nur deshalb nicht gestellt hatten, weil die Voraussetzungen für einen Kauf noch nicht vorlagen (wenn etwa die Überführung in Volkseigentum eingeleitet, aber noch nicht abgeschlossen war) oder weil ihnen die Antragstellung von den zuständigen Stellen verweigert worden ist oder die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit früher nicht gegeben war. Erwägenswert wäre die vorgeschlagene Regelung nur, wenn unterstellt werden könnte, daß in der DDR über die diesbezüglichen Anträge von den Behörden in einem rechtsförmlichen Verfahren entschieden worden wäre. Davon kann jedoch nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht ausgegangen werden.

Auch die vorgesehene erweiterte Stichtagsregelung wird deshalb weiterhin zu zufälligen Ergebnissen und Ungerechtigkeiten führen. Gerechte und überprüfbare Ergebnisse können nur durch die hier vorgeschlagene Streichung der Stichtagsregelung, die eine Überprüfung aller Erwerbsvorgänge auf Redlichkeit einschließt, erlangt werden.

Zu näheren Begründung wird auf den von Brandenburg beim Bundesrat eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung redlich erworbener Nutzungsrechte an Grundstücken in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet (BR-Drucks. 149/92) verwiesen.

6. Zu Artikel 1 Nr. 7 (§ 7 VermG)

Artikel 1 Nr. 7 ist wie folgt zu fassen:

'7. § 7 wird wie folgt gefaßt:

"§ 7

(1) Der Berechtigte hat dem Verfügungsberechtigten die Kosten für

a) Bebauung
b) Modernisierung
c) Rekonstruktion
d) Abriß von Gebäuden wegen Gefährung 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;

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 Rückübertragungsansprüch**en 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."'

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.

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 Bewohnbarkeit von

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.

7. 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

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.

8. 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 Bundeseigentum übergegangen sind, entwickelt werden kann.

Begründung:

Die Bereitstellung von Ersatzgrundstücken zur Abgeltung des Restitutionsanspruches eines Alteigentümers ist in § 9 und § 21 des Vermögensgesetz geregelt. § 9 Vermögensgestz 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

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.

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

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.

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.

10. 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.

11. 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.
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.

12. 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 Länder. Es wird geschätzt, daß die hier in Rede stehenden Ansprüche - bezogen auf die fünf neuen Länder - 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.

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

In Artikel 1 Nr. 13 Buchstabe a ist in § 16 Abs. 2 ferner 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.

14. 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

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

(6) **Die Absätze 4 und 5 gelten für eingetragene sonstige Grund**pfandrechte, 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 ge**mäß den Absätzen 4 und 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) **Die Absätze 4 bis 8 finden keine Anwendung, wenn das Grund**stück nach § 6 zurückübertragen wird. **Die 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

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 pauschalierte 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.

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 dem Ämtern nicht geleistete 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 4 bis 9 komplett neu zu fassen.

15. Zu Artikel 1 Nr. 15 (§ 18 VermG)

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

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 diente 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.

(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 Gurndstück 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 Deutschen Demokratischen Republik, Reichsmark oder Goldmark sind im Verhältnis zwei zu eins in 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."

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 Zustimung 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 Abschläge 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.

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

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.

(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.

§ 16 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.

(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.

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

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.

18. 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 Inländern zusteht, deutsch-ausländische Erbengemeinschaften betroffen sind oder auch nur Grundpfandrechte von Ausländern beansprucht werden. Die verwaltungstechnische Abwicklung dieser Fälle ist völlig offen.

19. 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 klargestellt werden, daß insbesondere die Erteilung von Auskünften der Finanzbehörden verlangt werden kann, soweit es zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist. Diese Regelung ist unzureichend.

Es ist fraglich, ob die Auskunftsersuchen 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 erworben wurden. Das Vorliegen solcher unlauteren Machenschaften ist teilweise nur schwer nachzuweisen und kann gegebenenfalls nur durch Akteneinsicht festgestellt werden.
§ 30 AO steht dem nicht entgegen (vgl. § 30 Abs. 4 Nr. 2 AO).

20. Zu Artikel 1 Nr. 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.

21. 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.

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.

22. 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,

sondern lediglich in Artikel 3 (§ 1 Abs. 3 Grundstücksverkehrsverordnung geregelt. Die dortige Regelung ist unzureichend. Sie stellt zwar sicher, daß unsubstantierte 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.

23. 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:

"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:

In § 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.

24. 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."

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.

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

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) Es werden folgende Sätze angefügt:

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

Begründung:

Folgeänderung zu der vorgeschlagenen Neufassung des § 18 a VermG.

26. 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 erstrekken 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.

27. Zu Artikel 1 Nr. 27 - neu - (§ 38 VermG)

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

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.

28. 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.

29. 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.

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.

30. Zu Artikel 5 (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 InVorG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob in Artikel 5 § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 mit dem Ziel erweitert werden sollte, auch die umfassende Instandsetzung und Modernisierung noch bewohnten, aber von der Unbewohnbarkeit bedrohten Wohnraums von der Zweckbestimmung zu erfassen.

Begründung:

Mit dem Anliegen ist beabsichtigt, unbewohnten oder von der Unbewohnbarkeit bedrohten Wohngebäuden einen Investitionsvorrang einzuräumen, wenn der Investor diese Gebäude umfassend instandsetzen und modernisieren will.

Die derzeitige Wohnraumbeschaffenheit ist weitgehend geprägt durch das Unterlassen von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Insbesondere ist eine Vielzahl von Gebäuden, auf die vermögensrechtliche Rückübertragungsansprüche angemeldet sind, von der Unbewohnbarkeit bedroht oder schon nicht mehr bewohnt. Aufgrund der geltend gemachten Rückübertragungsansprüche können diese Gebäude nicht instandgesetzt bzw. modernisiert werden. Derartige Maßnahmen sind aber dringend erforderlich, um die Gebäudesubstanz zu erhalten. Ansonsten besteht die Gefahr, daß die baulichen Mängel ein solches Maß annehmen, daß die Gebäude in absehbarer Zukunft nicht mehr bewohnbar sind. Dies gilt nicht nur für Altbauwohnungen, sondern auch für Wohnblöcke neueren Datums, in denen Baumängel oder toxische Belastungen schon solche Ausmaße annehmen, daß deren Bewohnbarkeit in Frage steht. Die wohnungsbaupolitischen Auswirkungen durch den Verlust von bestehendem Wohnraum wären gravierend.
Nach der bisherigen Fassung des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ist zweifelhaft, ob solcher Wohnraum vom Investitionsvorrang erfaßt wird. Gleichzeitig ist unklar, wann ein solcher erheblicher Wohnbedarf besteht.

Mit der Prüfbitte zu § 3 Abs. 1 Nr. 2 wird angestrebt, nicht nur der Schaffung neuen Wohnraums, sondern auch der Wiederherstellung von o. g. vorhandenem Wohnraum einen Investitionsvorrang einzuräumen.

Hierdurch werden zwar die Interessen vieler Alteigentümer betroffen, aber nicht unzulässig verkürzt. Zum einen haben sie die Möglichkeit, Investitionen Dritter durch eigene Investitionen ähnlichen oder gleichen Umfangs abzuwehren, zum anderen können sie einem Drittinvestor zuvorkommen. Der Entwurf der Bundesregierung enthält nämlich die Regelung, nach der bereits die Beseitigung von Mißständen oder Mängeln eines Wohngebäudes durch Modernisierung oder Instandsetzung durch den Alteigentümer einen investiven Zweck darstellt, der eine endgültige Eigentumsübertragung auf diesen rechtfertigt. Ist dies erfolgt, kann ein Investitionsangebot eines Dritten hieran nichts ändern. Die Rechte der Mieter würden durch eine solche Regelung nicht beeinträchtigt, da ein Erwerber in die Vertragsverhältnisse eintreten würde.

Eine solche Erweiterung der investiven Zwecke würde zudem einen erheblichen Anreiz für Alteigentümer bedeuten, in die von ihnen beanspruchten Gebäude zu investieren, um den Eigentumserwerb zu sichern.

Das Anliegen, in die Regelung des § 3 Abs. 1 Nr. 2 des Investitionsvorranggesetzes auch die Modernisierung und Instandsetzung noch bewohnten, aber vom Verfall bedrohten Wohnraums einzubeziehen, entspricht einer einmütigen Forderung der ARGEBAU-Ministerkonferenz vom 8. Mai 1992.

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

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 Ländern 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.

32. 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.

33. 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.

(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 sollte eingefügt werden, 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.

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 vorzusehen, 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.

34. 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.

35. 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.

36. 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."

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 (Beschluß) - 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 des 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 die grundstücksübergreifende investive Maßnahmen selbst - alle davon erfaßten Grundstücke und/oder Gebäude erfassen.

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.

37. 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).

38. 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.

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.

39. 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 Vetrag" 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.

40. 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 gestrichen werden.

41. 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.

42. 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

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.

43. 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.

44. 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 inzwischen abgeschlossene Vergleiche nicht sachgerechter wäre, die Beurteilung solcher Vereinbarungen der Rechtsprechung zu überlassen.

Begründung:

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

45. Zu Artikel 7 Nr. 2 Buchstabe b (Artikel 233 § 2 a Abs. 1 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.

46. 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.

47. 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."

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.

48. Zu Artikel 7 Nr. 2 Buchstabe b (Artikel 233 § 2 a Abs. 6 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.

49. 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.

50. Zu Artikel 7 Nr. 2 Buchstabe d1 - 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-

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.

51. 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.

52. 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 Erbenstellung 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.

53. 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.

54. 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.

55. 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.

56. 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.

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

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.

Die vorgeschlagene Anderung, 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.

58. 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.

59. 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.

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

Zahlreiche Einrichtungen, die in der DDR klassische Verwaltungsaufgaben auszuführen hatten, wurden von volkseigenen Kombinaten 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.

60. 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. Dezember 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) Grundstükke, die nicht in Volkseigentum überführt wurden, sehr häufig zahlreiche Hypotheken und Grundschulden oft in relativ kleinen Beträgen eingetragen, die nicht selten die Durchführung von Grundstücksveräußerungen 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 löschenden Rechte wegen der im Beitrittsgebiet fehlenden Währungsumstellung 1 : 10 entsprechend höher festgesetzt werden sollte.

61. 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

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.

62. Zum Gesetzentwurf allgemein

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die rechtlichen Anspruchsgrundlagen, nach denen die Kommunen die Herausgabe von Vermögensgegenständen aus den Kapitalgesellschaften der Treuhandanstalt verlangen können, zureichend sind.

Der Bundesrat bittet des weiteren, gegebenenfalls in das laufenden Gesetzgebungsverfahren die Sicherung derartiger Ansprüche zugunsten der Kommunen in den neuen Ländern aufzunehmen.

Begründung:

Nach § 11 Abs. 2 Satz 2 des Treuhandgesetzes vom 17. Juni 1990 hat die Umwandlung der ehemals volkseigenen Betriebe in neue Kapitalgesellschaften zum 1. Juli 1990 gleichzeitig den Übergang des in Rechtsträgerschaft befindlichen Grund und Bodens in das Eigentum der Kapitalgesellschaften bewirkt.

Gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 des Treuhandgesetzes kann volkseigenes Vermögen auch in durch Gesetz bestimmten Fällen den Kommunen übertragen werden. Das Kapitalvermögensgesetz vom 6. Juli 1990 ist ein solches Gesetz; es ist am 10. Juli 1990 in Kraft getreten.

Zu diesem Zeitpunkt (also nach Inkrafttreten der Umwandlung ehemals volkseigener Betriebe in Kapitalgesellschaften) gab es jedoch kein von diesen Betrieben in Rechtsträgerschaft gehaltenes volkseigenes Vermögen mehr.

227/92-TB

Aus dieser zeitlichen Reihenfolge wird nun gefolgert, daß ehemals volkseigenes Vermögen, das nunmehr in Betriebsvermögen überführt worden ist, nicht mehr nach den Vorschriften des Kommunalvermögensgesetzes und des Einigungsvertrages (Artikel 21,22) kommunalisiert werden kann. Nach ersten Informationen ist von dem Gesamtprobiem eine große Zahl von Einrichtungen in den neuen Ländern betroffen:

ca. 1.500 Betriebskindergärten
ca. 700 Berufsschulen
ca. 150 Betriebspolikliniken
ca. 360 Betriebsambulatorien
viele Betriebssportstätten und Betriebskulturhäuser.

Vielen Kommunen in den neuen Ländern stehen keine entsprechenden Einrichtungen zur Verfügung; sie sind zur Wahrnehmung ihrer öffentlichen Aufgaben auf solche Einrichtungen aber angewiesen.

Die Volkskammer als Gesetzgeber des Treuhandgesetzes und des Kommunalvermögensgesetzes hat ersichtlich das Ziel gehabt, solche volkseigene Vermögen, die kommunalen Aufgaben und kommunalen Dienstleistungen

dienen, den Gemeinden und Städten zu übertragen. Angesichts der häufigen Zusammenarbeit zwischen volkseigenen Betrieben und Kommunen und der vielfältigen betrieblichen Infrastruktur zugunsten der gesamten Kommune kann auch nicht gefolgert werden, daß die Volkskammer bei ihrer Regelung nach dem Komunalvermögensgesetz solche betrieblichen Einrichtungen gerade ausschließen wollte. Die Wortgleichheit zwischen dem Treuhandgesetz und dem Kommunalvermögensgesetz ist insoweit eindeutiges Indiz dafür, daß der Gesetzgeber die Zuordnung solcher betrieblicher, allerdings öffentlichen Aufgaben dienenden Einrichtungen und Strukturen zu den Kommunen wollte. Es kann allerdings heute nicht mehr aufgeklärt werden, wie es zu der zeitlichen Reihenfolge mit den dargestellten Auswirkungen kommen konnte.

Es ist ein eminentes Interesse der Kommunen deutlich, solche Einrichtungen zugeordnet zu bekommen, die unmittelbar und direkt am 30. Juni 1990 kommunalen Aufgaben und kommunalen Dienstleistungen dienten. Deshalb ist eine entsprechende Korrektur des Treuhandgesetzes erforderlich.