

22.09.93

Antrag

der Länder Brandenburg und Sachsen-Anhalt

zum

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung sachenrechtlicher Bestimmungen
(Sachenrechtsänderungsgesetz - SachenRÄndG)

Punkt 39 der 660. Sitzung des Bundesrates am 24. September 1993

Der Bundesrat möge beschließen:

Zu Artikel 2 § 6 - neu - (§ 4 Abs. 2 Satz 1 VermG)

In Artikel 2 ist nach § 5 folgender § 6 einzufügen:

"§ 6

Änderung des Vermögensgesetzes

In § 4 Abs. 2 Satz 1 des Vermögensgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 1992 (BGBl. I S. 1446) wird nach dem Wort 'haben' der Satzpunkt durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

"als Erwerb im Sinne dieser Vorschrift gilt der Abschluß des zugrunde liegenden Rechtsgeschäftes."

Ausgeliert am
23. SEP. 1993

Begründung

Die vorgeschlagene Regelung dient der Klarstellung zur Vermeidung willkürlicher und ungerechter Ergebnisse bei der Anwendung der sogenannten Stichtagsregelung des § 4 Abs. 2 Satz 2 VermG.

Diese willkürlichen und ungerechten Ergebnisse resultieren daraus, daß die

...

Formulierung in § 4 Abs. 2 Satz 1 Vermögensgesetz "... Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte erworben haben" dahin verstanden wird, daß notwendige Voraussetzung für einen Schutz redlicher Erwerber beim Erwerb von Eigentum am Grundstück ein abschließend grundbuchlich vollzogener Rechtserwerb ist. Dies widerspricht aber der Intention des Gesetzgebers bei der Neufassung des § 4 Abs. 2 Vermögensgesetz im Rahmen des 2. Vermögensrechtsänderungsgesetzes:

Nach der vor Inkrafttreten des 2. Vermögensrechtsänderungsgesetzes geltenden Fassung des § 4 Abs. 2 Satz 2 Vermögensgesetz war ein die Rückgabe ausschließender redlicher Erwerb von Grundstücken und Gebäuden nach dem 18. Oktober 1989 überhaupt nicht möglich.

Wegen der mit dieser Regelung verbundenen Härten und willkürlichen Ergebnisse wurde die Stichtagsregelung durch das 2. Vermögensrechtsänderungsgesetz u. a. dahingehend modifiziert, daß nicht mehr auf den Abschluß des Veräußerungsvertrages, sondern auf dessen aktenkundige Anbahnung abgestellt wird. Besitzer, die sich bereits vor dem 19. Oktober 1989 ernsthaft um den Eigentumserwerb am Grundstück bemüht hatten oder als Gewerbetreibende hierzu durch das Verkaufsgesetz vom 07.03.1990 berechtigt wurden, sollen von der Stichtagsregelung nicht mehr erfaßt werden.

In der Begründung des Regierungsentwurfs eines 2. Vermögensrechtsände-

rungsgesetzes (BT-Drs. 12/2480 S. 44) wird hierzu ausgeführt:

"Auf diese Weise wird vermieden, daß jemand nur deswegen unter die Stichtagsregel fällt, weil seinem Erwerbsanliegen aus Gründen, auf die er keinen Einfluß hatte, nicht rechtzeitig entsprochen wurde."

Die Modifizierung der Stichtagsregelung soll also den Schutz redlicher Erwerber verstärken und Zufallsergebnisse vermeiden, die außerhalb der Einflußsphäre der redlichen Erwerber liegen.

Dieser gesetzlich bezweckte Schutz wird aber unterlaufen, wenn der bestandskräftige Erwerberschutz erst mit Grundbucheintragung einsetzt. Denn damit werden gerade wieder diejenigen willkürlichen Ergebnisse ermöglicht, die das 2. Vermögensrechtsänderungsgesetz beseitigen wollte: Auf den Zeitpunkt der Grundbucheintragung konnten Erwerber nämlich im Regelfall keinen Einfluß nehmen.

Wenn dennoch - erfolgreich - ein derartiger Einfluß genommen wurde, dann in der Regel von denjenigen, die sich unter damaligen Verhältnissen besonders guter Beziehungen zu Behörden bedienen konnten, also von einem typischerweise gerade nicht besonders schutzbedürftigen Personenkreis.

Für das Abstellen auf den Abschluß des Erwerbsgeschäfts, also eines notariellen Kaufvertrages - ohne Grundbucheintragung - spricht im übrigen, daß nach § 4 Abs. 2 Satz 2 Vermögensgesetz bereits der Erwerb dinglicher Nutzungsrechte den Schutz redlicher Erwerber bewirken kann. Die Verleihung dinglicher Nutzungsrechte setzte aber gerade keine Grundbucheintragung voraus.