

10.05.94

Empfehlungen

R

der Ausschüsse

zu **Punkt** der 669. Sitzung des Bundesrates am 20. Mai 1994

**Gesetz zur Änderung sachenrechtlicher Bestimmungen
(Sachenrechtsänderungsgesetz-SachenRÄndG)****A**

1. Der **Rechtsausschuß**
empfiehlt dem Bundesrat,
zu dem Gesetz die Einberufung des Vermittlungsausschusses gemäß Artikel 77 Abs. 2
des Grundgesetzes aus folgendem Grund zu verlangen:

Zu Artikel 1 (§ 120 a Abs. 1, 4 SachenRBerG),
Artikel 2 a - neu - (§ 4 Abs. 2 Satz 2 VermG)

Der Bundesrat fordert in einem neu zu fassenden Artikel 2 a eine klarstellende
Regelung dahin, daß schon der Abschluß des notariellen Kaufvertrages und nicht erst
die Eintragung des Käufers in das Grundbuch als Erwerb im Sinne des § 4 Abs. 2 des
Vermögensgesetzes anzusehen ist.

Begründung:

Bei den Beratungen zum 2. Vermögensrechtsänderungsgesetz war entscheidender Ge-
sichtspunkt für die Gesetz gewordene Neuregelung des § 4 Abs. 2 VermG, daß auch
die Mieter einbezogen werden sollten, die in redlicher Weise nach dem Stichtag das
von ihnen bewohnte Grundstück gekauft haben, sofern sie unter eine der drei
Ausnahmen (§ 4 Abs. 2 Satz 2 Buchstabe a bis c VermG) fallen. Hintergrund war
hierbei der Gedanke, daß es nicht zu Lasten des Käufers gehen darf, wenn seine
grundbuchliche Eintragung allein wegen Schwierigkeiten in der Verwaltung vor dem
Beitritt nicht mehr durchgesetzt werden konnte. In der Begründung des Regie-

(noch Ziffer 1)

rungsentwurfes (BT-Drs. 12/2480, S. 44) zum damaligen Vorschlag der Bundesregierung hieß es hierzu beispielsweise:

"... 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 hat, 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 ..."

In der Stellungnahme des Bundesrates vom 15. Mai 1992 (BT-Drs. 12/2695, S. 7) findet sich hierzu folgender Passus:

"... 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 anerkannten Fällen Abhilfe; es kommen auch diejenigen in den Schutzbereich des Gesetzes, die sich schon seit langem um den Kauf eines Gebäudes und Grundstückes bemüht haben, den Erwerbsvorgang jedoch nicht mehr rechtzeitig abschließen konnten ..."

Und im Bericht des Rechtsausschusses des Bundestages vom 25. Juni 1992, Teil C (BT-Drs. 12/2944, S. 51) heißt es zur (dann Gesetz gewordenen) neuen Fassung:

"... Der Ausschuß hält es aber für notwendig, über den Ansatz des Entwurfs hinauszugehen und zusätzliche Ausnahmen vorzusehen. Diese Ausnahmen sollten Härten ausgleichen, die sonst bei strenger Anwendung der Stichtagsregelung entstünden und über das mit jeder Stichtagsregelung übliche und hinnehmbare Maß hinausgingen. ... Die Regelung erfaßt jetzt in Buchstabe a) die bisher schon vorgeschlagene Ausnahme für Bürger, die den Erwerb rechtzeitig angebahnt, aber nicht rechtzeitig eine Bescheidung erreicht haben ... "

Bei der Anwendung der Neuregelung hat sich herausgestellt, daß in vielen Fällen des Grundstückskaufes durch Mieter nach dem Stichtag zwar eine der Bedingungen der

(noch Ziffer 1)

Buchstaben a bis c der Neuregelung erfüllt ist, aber wegen Überlastung der Liegenschaftsämter die abgeschlossenen Kaufverträge dann nicht mehr grundbuchlich vollzogen werden konnten. Dies kann nicht zu Lasten der Käufer gehen, die auf die Verwaltungsabläufe in den Liegenschaftsämtern keinen Einfluß nehmen konnten. Genau diese Fälle hatte der Gesetzgeber mit der Neuregelung in den Schutzbereich einbeziehen wollen.

B

Der Rechtsausschuß

empfiehlt dem Bundesrat,
für den Fall, daß der Vermittlungsausschuß aus anderen Gründen angerufen wird, zu dem Gesetz die Einberufung des Vermittlungsausschusses gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes auch aus folgenden Gründen zu verlangen:

2. Zu Artikel 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 - neu - SachenRBerG),
Artikel 1 (§ 120 a Abs. 1 Satz 1 SachenRBerG),
Artikel 2 § 4 Nr. 2 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa (Artikel 233 § 2 a Abs. 1
nach Satz 5 EGBGB)

In Artikel 2 § 4 Nr. 2 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa ist in Artikel 233 § 2 a Abs. 1 nach Satz 5 folgender Satz einzufügen:

"Ein Recht zum Besitz besteht ferner in den Fällen des § 120 a des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bis zur Bereinigung dieser Rechtsverhältnisse nach dem Sachenrechtsänderungsgesetz."

Als Folge

- a) ist in Artikel 1 in § 9 Abs. 1 nach der Nummer 6 folgende Nummer 7 anzufügen:
"7. der nach § 120 a Anspruchsberechtigte,"

(noch Ziffer 2)

- b) sind in Artikel 1 in § 120 a Abs. 1 Satz 1 die Wörter "aufgrund des Vertrags" durch die Wörter "aufgrund dieses Vertrags oder eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags" zu ersetzen.

Begründung:

Zu Artikel 233 § 2 a Abs. 1 nach Satz 5 EGBGB

Für die neu in die Sachenrechtsbereinigung einbezogenen Fälle des § 120 a fehlt es an einem Moratorium. Es handelt sich in diesen Fällen um Mieter oder Pächter, die - grundbuchlich nicht vollzogene - Kaufverträge abgeschlossen haben. Eine Moratoriumsregelung ist notwendig, um - ebenso wie allgemein für die Sachenrechtsbereinigung - vorläufige Sicherheit des Besitzes zu schaffen. Für die Fälle des § 120 a fehlt diese Sicherheit bisher, da sich Artikel 233 § 2 a Abs. 1 EGBGB - auch in der Neufassung des Artikels 2 § 4 Nr. 2 Sachenrechtsänderungsgesetz - auf sie nicht erstreckt:

- a) Auch die Neufassung setzt ein Recht zum Besitz nach Artikel 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 EGBGB voraus (der nicht geändert wird); diese Vorschrift erstreckt sich nicht auf Grundstückskäufe und schließt zudem Miet- und Pachtverträge ausdrücklich aus (Artikel 233 § 2 a Abs. 7 EGBGB).
- b) Außerdem beschränkt der neue Satz 3 des Artikels 233 § 2 a Abs. 1 EGBGB das Moratorium allgemein auf die Fälle des § 4 Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Die Voraussetzungen des § 4 liegen hier nicht vor, insbesondere auch nicht diejenigen des § 4 Nr. 1. Die zu sichernden Ansprüche nach § 120 a Sachenrechtsbereinigungsgesetz sind gegeben, wenn ein Kaufvertrag über ein Grundstück oder ein Gebäude abgeschlossen worden ist. In den Fällen des § 120 a liegt also gerade ein "Erwerb" i.S. des § 4 Nr. 1 nicht vor, da es an der nach dem Beschluß des Bundesverwaltungsgerichts vom 29.10.1993 - 7 B 185/93 - für den Erwerbsbegriff erforderlichen Grundbucheintragung fehlt. Zudem bezieht sich § 4 Nr. 1 nicht auf den Grundstückskauf. Da es sich regelmäßig um bisherige Mieter handelt, liegt auch der Fall "Bau eines Eigenheims" nicht vor.

(noch Ziffer 2)

Zu § 9 Abs. 1 Nr. 7 - neu -

Der neue § 120 a legt den Begriff "Nutzer" zugrunde. Die für Kapitel 2 des Gesetzes maßgebende Legaldefinition "Nutzer" in § 9 erfaßt jedoch die Fallgruppen des § 120 a nicht, bei denen es sich um bisherige Mieter handelt. Die Begründung des Regierungsentwurfs zu § 9 weist ausdrücklich darauf hin, daß nur die dort als Nutzer Bezeichneten Ansprüche geltend machen können, und daß Mieter von Gebäuden keine Nutzer im Sinne des Gesetzes sind (BT-Drucks. 12/5992, S. 107 zu § 9). Um nachträgliche Auslegungsprobleme zu vermeiden, die das mit § 120 a Gewollte wieder in Frage stellen, muß daher § 9 Abs. 1 ergänzt werden.

Zu § 120 a Abs. 1 Satz 1

In den Fällen des § 120 a handelt es sich in der Regel um Mieter. Sie haben Besitz nicht erst aufgrund des Kaufvertrages, sondern schon zuvor durch Miet- oder sonstige vertragliche Rechtsverhältnisse erlangt. Es läßt sich nicht sicher feststellen, daß alle Kaufverträge daneben noch eine ausdrückliche neue Besitzübergabe-Klausel enthalten. Nach der Fassung des § 120 a Satz 1 könnte denen, die nach dieser Vorschrift anspruchsberechtigt sein sollen, der etwaige Mangel einer solchen Kaufvertragsklausel entgegengehalten werden. Um daraus entstehende Auslegungsprobleme zu vermeiden, die das mit § 120 a Gewollte wieder in Frage stellen, muß daher Satz 1 der Vorschrift entsprechend ergänzt werden.

3. Zu Artikel 1 (§ 11 Abs. 2 SachenRBerG)

Der Bundesrat fordert die Einbeziehung der Überlassungsverträge mit aufstehenden Gebäuden in die Sachenrechtsbereinigung, wenn die baulichen Maßnahmen des Nutzers zusammengenommen mehr als die Hälfte des zu Überlassungsbeginn ermittelten und vom Nutzer gezahlten Gebäudewertes überstiegen.

Begründung:

Überlassungsvertragsnehmer eines Grundstücks mit aufstehendem Gebäude sollen nach der vom Bundestag verabschiedeten Fassung des Sachenrechtsänderungsgesetzes die gesetzlichen Ansprüche auf Ankauf oder Bestellung eines Erbbaurechts nur unter eingeschränkten Bedingungen erhalten.

Von dieser Regelung ist eine Fallgruppe von Nutzern betroffen, die mehr als 20 Jahre im Besitz der ihnen überlassenen Grundstücke sind. Überlassungsverträge waren seit 1952 bis zum Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches der DDR am 1.1.1976 üblich, wenn staatlich verwaltete Grundstücke an Personen in der DDR vergeben wurden. Aufgrund der Vertragsgestaltung erhielten die Überlassungsvertragsnehmer eine quasi eigentümerähnliche Rechtsposition.

Es ist in diesen Fällen nicht einzusehen, daß für die Anerkennung der bis 1975 erworbenen Rechtspositionen im Sachenrechtsbereinigungsgesetz andere Maßstäbe gelten sollen als im Vermögensgesetz. Nach dem Vermögensgesetz (§ 4 Abs. 2 Satz 2 Buchstabe c) reichen werterhöhende oder substanzerhaltende Investitionen in wesentlichem Umfang aus, um die Restitution des Grundstücks auszuschließen. Die Überlassungsverträge mit aufstehendem Wohngebäude sollen aber erst dann der Sachenrechtsbereinigung unterfallen, wenn - sofern nicht durch Aus- und Umbauten die Wohn- oder Nutzfläche des Gebäudes um mehr als 50 vom Hundert vergrößert wurde - die Aufwendungen für die baulichen Investitionen den nach bundesdeutschen Bewertungsrichtlinien ermittelten Sachwert des Gebäudes zum Zeitpunkt der Vornahme der Investitionen um die Hälfte überstiegen. Dies wird der Lebenswirklichkeit in der ehemaligen DDR aber nicht gerecht, da die baulichen Investitionen in aller Regel (oft auch wegen Materialknappheit) zeitlich erheblich gestreckt werden mußten.

Die in der vom Bundestag beschlossenen Fassung des Sachenrechtsänderungsgesetzes gewählte Form der Bewertung baulicher Maßnahmen bringt eine Überbewertung des Wertes des Gebäudes bezogen auf den Zeitpunkt der jeweiligen baulichen Investition mit sich. Dieses Bewertungsverfahren kann dazu führen, daß die über einen Zeitraum von 20 Jahren oder länger vorgenommenen baulichen Maßnahmen - Schönheitsreparaturen sind davon ausgenommen - nicht für die Begründung sachenrechtlicher Ansprüche ausreichen, weil sie jeweils nur mit ihrem Restwert berücksichtigt werden und so letztlich an keinem Stichtag die Hälfte des (jeweils fortgeschriebenen) Gebäudewertes überstiegen.

(noch Ziffer 3)

Die Voraussetzungen für Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz sollten daher jedenfalls dann gegeben sein, wenn die baulichen Maßnahmen des Nutzers zusammengenommen mehr als die Hälfte des zu Überlassungsbeginn ermittelten Gebäudewertes überstiegen.