

Gesetzesantrag

des Landes Berlin

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Vermögensgesetzes

A. Zielsetzung

Durch Artikel 10 des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes wird § 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes dahingehend geändert, daß ab 1. Juli 1994 die Entgelte aus Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen dem rückgabeberechtigten Alteigentümer zustehen.

Bei dieser grundsätzlichen Regelung zugunsten der Alteigentümer soll es bleiben.

Bei der Änderung des § 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes ging der Gesetzgeber jedoch davon aus, daß das Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz bereits am 1. Juli 1994 in Kraft tritt. Tatsächlich wird das Gesetz jedoch voraussichtlich (vgl. Artikel 13 des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes) erst zur Jahreswende 1994/1995 in Kraft treten, so daß sich für § 7 Abs. 7 VermG eine Rückwirkung ergibt.

Die Wohnungsbaugesellschaften in den neuen Bundesländern haben im Vertrauen auf die bisherige Rechtslage, wonach ihnen die Nutzungsentgelte bis zur Restitution der Grundstücke zustanden, ihre Wirtschafts- und Investitionspläne aufgestellt und auch ihre innerbetriebliche Organisation eingerichtet. Die durch das Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz geschaffene Rechtslage tastet die Grundlagen der Arbeit der Wohnungsbaugesellschaft-

ten sowohl in finanzieller als auch in verwaltungsmäßiger Hinsicht an. Wenn Schäden vermieden werden sollen, bedarf es einer behutsamen Umsetzung der Neuregelung. Ziel des Gesetzes ist es daher zum einen, den Wohnungsbaugesellschaften die Möglichkeit zu geben, sich auf die neue Rechtslage einzustellen. Aus diesem Grund soll § 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes in der Fassung des Artikel 10 des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes dahingehend geändert werden, daß die Nutzungsentgelte den Alteigentümern erst ab dem 1. Januar 1995 zustehen.

Der durch das Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz neugefaßte § 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes führt im übrigen dazu, daß die Wohnungsbaugesellschaften zukünftig restitutionsbelastete Wohnungen unentgeltlich verwalten müssen. Dies war nur so lange gerechtfertigt, wie den Wohnungsbaugesellschaften bis zum Zeitpunkt der Restitution auch die Nutzungsentgelte zustanden. Durch Ergänzung des § 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes muß daher die Möglichkeit geschaffen werden, daß die Wohnungsbaugesellschaften die zukünftig entstehenden Verwaltungskosten den Alteigentümern nach der Restitution in Rechnung stellen können.

B. Lösung

§ 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes wird dahin geändert, daß den bisher Verfügungsberechtigten über den 1. Juli 1994 hinausgehend bis zum 1. Januar 1995 die Nutzungsentgelte zustehen. Außerdem wird § 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes durch eine Regelung ergänzt, wonach neben den Betriebskosten und den Kosten zur Erhaltung des Vermögenswertes auch die Verwaltungskosten gegen den Anspruch des Alteigentümers auf Herausgabe der Nutzungsentgelte verrechnet werden können. Als Verwaltungskosten können Pauschalbeträge, die in § 26 der Zweiten Berechnungsverordnung für den sozialen Wohnungsbau festgesetzt sind, geltend gemacht werden. Zugleich wird eine Verordnungsermächtigung aufgenommen, die es ermöglicht, die Pauschalbeträge entsprechend den tatsächlichen Verwaltungskosten bei restitutionsbelastetem Altbau mit hohem Instandsetzungsbedarf festzusetzen.

...

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Durch dieses Gesetz werden die öffentlichen Haushalte nicht belastet. Ohne dieses Gesetz wäre zu befürchten, daß die öffentlichen Haushalte der neuen Länder und ihrer Kommunen mit den Verwaltungskosten für die restitutionsbehafteten Wohnungen belastet würden; diese liegen nach Schätzungen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft gegenwärtig bei mindestens 200 Mio DM jährlich. Es ist davon auszugehen, daß die kommunalen Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern die unentgeltliche Verwaltung des Restitutionsbestandes finanziell nicht verkraften könnten, so daß sie insoweit regelmäßig ihren Gesellschafter - die jeweilige Kommune - in Anspruch nehmen müßten. Eine Umlage der Kosten auf die Miete der übrigen Mietwohnungsbestände des jeweiligen Wohnungsunternehmens ist rechtlich ausgeschlossen und wäre auch politisch nicht tragbar.

Bundesrat

Drucksache 893/94

27.09.94

R - In - Wo

Gesetzesantrag
des Landes Berlin

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Vermögensgesetzes

DER REGIERENDE BÜRGERMEISTER
VON BERLIN

Berlin, den 27. September 1994

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Klaus Wedemeier

Sehr geehrter Herr Präsident,

der Senat von Berlin hat beschlossen, dem Bundesrat den in der Anlage
beigefügten

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des
Vermögensgesetzes

mit dem Antrag zuzuleiten, seine Einbringung beim Deutschen Bundestag gemäß
Artikel 76 Abs. 1 des Grundgesetzes zu beschließen.

Ich bitte Sie, den eilbedürftigen Gesetzesantrag gemäß § 36 Abs. 1 der
Geschäftsordnung des Bundesrates den zuständigen Ausschüssen zuzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen


Eberhard Diepgen

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Vermögensgesetzes

Vom

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

Artikel 1

Das Vermögensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 1992 (BGBl. I S. 1446), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom ... 1994 (BGBl. I S. ...), wird wie folgt geändert:

1. In § 7 Abs. 7 Satz 2 und 4 wird das Datum "1. Juli 1994" jeweils durch das Datum "1. Januar 1995" ersetzt.
2. In § 7 Abs. 7 Satz 4 wird nach Nummer 2 ein Komma und folgende Nummer 3 eingefügt:

"3. Verwaltungskosten in Höhe der jeweils geltenden Pauschalbeträge des § 26 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 1992 (BGBl. I S. 125), wobei Gewerbeeinheiten Wohnungen gleichgestellt werden,"

3. In § 7 Abs. 7 wird nach Satz 4 folgender Satz 5 eingefügt:

"Das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wird ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die Höhe der Verwaltungskosten abweichend von Satz 4 Nummer 3 unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse festzusetzen."

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt mit Wirkung von dem Tage in Kraft, an dem Artikel 10 des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) in Kraft getreten ist.

Begründung:

I. Allgemeiner Teil

In Artikel 10 des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes wurde § 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes geändert. Diese Änderung hat gravierende Auswirkungen auf die Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern, die gegenwärtig noch etwa 600.000 restitutionsbehaftete Wohnungen verwalten.

Nach der früheren Rechtslage sah § 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes vor, daß der Rückgabeberechtigte gegen den Verfügungsberechtigten keinen Anspruch auf Herausgabe der bis zur Rückübertragung des Eigentums gezogenen Nutzungen hatte. § 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes in der Fassung des Artikel 10 des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes sieht nunmehr vor, daß dem Berechtigten die seit dem 1. Juli 1994 anfallenden Entgelte aus einem Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen zustehen. Dieser Anspruch entsteht mit dem Eigentumsübergang. Gegen den Anspruch auf Herausgabe der gezogenen Nutzungen kann der bisher Verfügungsberechtigte lediglich mit seit dem 1. Juli 1994 entstandenen Betriebskosten und mit Kosten aufgrund von Rechtsgeschäften zur Erhaltung des Vermögenswertes im Sinne des § 3 Abs. 3 des Vermögensgesetzes aufrechnen.

Diese Neuregelung bedarf in zweierlei Hinsicht einer Änderung:

1. Mit dem Stichtag "1. Juli 1994" wird rückwirkend angeordnet, daß die frühere ausdrückliche Regelung, wonach der Berechtigte gegen den Verfügungsberechtigten keinen Anspruch auf Herausgabe der bis zur Rückübertragung des Eigentums gezogenen Nutzungen hat, wegfällt. Statt dessen sollen die Nutzungsentgelte ab diesem Zeitpunkt dem rückga-

beberechtigten Alteigentümer zustehen. Dies bedeutet einen massiven Eingriff in die Wirtschafts- und Investitionspläne der Wohnungsbaugesellschaften, die ihre kalkulatorische Grundlage verlieren. Die Wohnungsbaugesellschaften haben einen Häuserbestand übernommen, der zum überwiegenden Teil aus Altbauten der Jahrhundertwende besteht. Es ist allgemein bekannt, daß sich bei Miethäusern aufgrund der Verhältnisse in der ehemaligen DDR ein überaus hoher Instandsetzungsbedarf aufgestaut hat. Den Wohnungsbaugesellschaften muß daher zumindest im Ansatz die Chance verbleiben, sich auf die neue Rechtslage in einer Übergangszeit einzurichten und ihre bisherigen Wirtschafts- und Investitionspläne an der neuen Rechtslage zu orientieren. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß die neue Rechtslage einen erheblichen Verwaltungsaufwand mit sich bringt. Viele Wohnungsbaugesellschaften haben - im Vertrauen auf die frühere Rechtslage - für die einzelnen Miethäuser keine Einzelkonten errichtet, sondern sind bisher von dem Prinzip der Gesamtbudgetierung ausgegangen. Die neue Rechtslage erfordert jetzt, daß für jedes einzelne Mietgrundstück Einnahmen und Ausgaben gesondert erfaßt werden. Bei einer Rückwirkung dieser Regelung müßten auch aus der Vergangenheit vorliegende Belege einzelnen Grundstücken zugeordnet werden. Dies ist vielfach jedoch nicht möglich, da aus den Belegen im Einzelfall oft nicht ersichtlich ist, welchen Grundstücken sie zuzuordnen sind. Dies war bisher im Rahmen der zulässigen Gesamtbudgetierung auch nicht erforderlich.

Es ist daher sowohl im Hinblick auf die schwerwiegenden Eingriffe in die bereits erstellten Wirtschafts- und Investitionspläne der Wohnungsbaugesellschaften als auch im Hinblick auf den erforderlichen Verwaltungsmehraufwand und die damit verbundene betriebsinterne Organisation unabweis-

bar, daß den Wohnungsbaugesellschaften zumindest eine Frist bis zum 1. Januar 1995 gewährt wird, um sich auf die gravierende Änderung der Rechtslage einzustellen.

Das ganze Ausmaß der finanziellen Auswirkungen der Rechtsänderung auf die Wohnungsbaugesellschaften wird deutlich, wenn man berücksichtigt, daß viele Wohnungsunternehmen einen Wohnungsbestand verwalten, der etwa zur Hälfte restitutionsbelastet ist. So hat die Berliner Wohnungsbaugesellschaft "Prenzlauer Berg" einen Gesamtwohnungsbestand von 41.566 Wohnungen, wovon am 1. Januar 1994 27.737 restitutionsbehaftet waren. Bei der Berliner Wohnungsbaugesellschaft "Friedrichshain" waren von insgesamt 44.612 Wohnungen am 1. Januar 1994 20.134 Wohnungen restitutionsbehaftet. Es liegt somit auf der Hand, daß sich diese Wohnungsbaugesellschaften nicht rückwirkend auf eine Rechtslage umstellen können, wonach die Mieterträge dem rückgabeberechtigten Alteigentümer zustehen.

2. Die Neuregelung des § 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes durch Artikel 10 des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes führt im Ergebnis dazu, daß die Wohnungsunternehmen die Wohnungen bis zur Rückgabe an den berechtigten Alteigentümer kostenlos verwalten. Dieses Ergebnis ist sachlich nicht gerechtfertigt, da die Wohnungsbauunternehmen mit der Verwaltung der restitutionsbelasteten Wohnungen bis zur Rückgabe an die Berechtigten deren Interesse wahrnehmen und damit eine Leistung erbringen, die sowohl bei frei verwaltetem Wohnraum als auch beim sozialen Wohnungsbau - selbstverständlich - nur gegen Entgelt erbracht wird. So geht auch die Zweite Berechnungsverordnung für den sozialen Wohnungsbau davon aus, daß Verwaltungskosten mit 420 DM jährlich pro Wohnung anzusetzen sind. Diesen Verwaltungsaufwand im Interesse der rückgabeberechtigten Alteigentümer, der sich

z.B. allein bei den o.g. Wohnungsbaugesellschaften auf 11.649.540 DM bzw. 8.456.280 DM belaufen würde, können die kommunalen Wohnungsunternehmen finanziell nicht verkraften. Der Verwaltungsaufwand müßte zwangsläufig dazu führen, daß die Wohnungsbaugesellschaften Sanierungen in ihrem eigenen Wohnungsbestand unterlassen müßten, um die Eigentümer der restitutionsbehafteten Grundstücke auszahlen zu können.

Auch die öffentlichen Haushalte der neuen Länder sind nicht in der Lage, derartige zusätzliche Belastungen, die in den neuen Bundesländern für etwa 600.000 restitutionsbelastete Wohnungen bei ungefähr 200 Mio DM jährlich liegen dürften, zu tragen. § 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes muß daher um eine Regelung ergänzt werden, wonach der derzeit Verfügungsberechtigte gegen den Anspruch auf Herausgabe der gezogenen Nutzungen auch mit den zwischenzeitlich entstandenen Verwaltungskosten aufrechnen kann.

II. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 Nr. 1:

Durch Ersetzung des Datums "1. Juli 1994" durch das Datum "1. Januar 1995" wird der Zeitpunkt, von dem an dem Berechtigten entgegen der früheren Rechtslage die Nutzungsentgelte zustehen, in etwa mit dem Zeitpunkt des voraussichtlichen Inkrafttretens des Artikel 10 des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes zusammenfallen. Den Wohnungsbauunternehmen wird es dadurch ermöglicht, ihre Wirtschaftspläne und ihre innerbetriebliche Organisation der neuen Rechtslage anzupassen.

Zu Artikel 1 Nr. 2:

Durch diese Änderung erhält der Verfügungsberechtigte die Möglichkeit, gegen den Anspruch des Berechtigten auf Herausgabe des Entgelts aus einem Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnis auch die seit dem 1. Januar 1995 entstandenen Verwaltungskosten aufzurechnen.

Durch die Bezugnahme auf die Zweite Berechnungsverordnung werden für die Verwaltungskosten Pauschalbeträge festgesetzt, um die Notwendigkeit eines Nachweises der tatsächlichen Verwaltungskosten zu vermeiden. Diese Verwaltungskosten liegen gegenwärtig bei 420 DM jährlich je Wohnung oder je Gewerbeeinheit und bei 55 DM jährlich für Garagen oder Einstellplätze. Es wurde davon abgesehen, die Möglichkeit zu eröffnen, den Pauschalbetrag bei nachweislich höheren Kosten zu überschreiten. Eine derartige Möglichkeit war früher in der Zweiten Berechnungsverordnung vorgesehen, ist jedoch durch Änderungsverordnung vom 20. Dezember 1967 (BGBl. I S. 1298) wieder aufgegeben worden, weil die Erfahrungen gezeigt hatten, daß der Nachweis höherer Verwaltungskosten in den meisten Fällen nicht mit der notwendigen Genauigkeit geführt werden konnte und im übrigen auch zu wesentlichen Verwaltungsschwierigkeiten geführt hatte. Die hier vorgesehene Lösung über Pauschalbeträge vermeidet zugleich auch eine zusätzliche Belastung der Gerichte in den neuen Bundesländern. Durch die dynamische Verweisung auf die Zweite Berechnungsverordnung wird gewährleistet, daß § 7 Abs. 7 VermG nicht geändert werden muß, falls aufgrund der geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse die Pauschalbeträge durch eine erneute Änderungsverordnung erhöht werden.

Zu Artikel 1 Nr. 3:

Hier wird das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz durch Rechtsverordnung Pauschalbeträge festzusetzen, die von den Pauschalbeträgen der Zweiten Berechnungsverordnung abweichen. Dies erscheint erforderlich, da die Zweite Berechnungsverordnung sich auf den sozialen Wohnungsbau bezieht. Die wirtschaftlichen Verhältnisse bei der Verwaltung des Wohnungsbestands im sozialen Wohnungsbau und des Wohnungsbestandes bei restitutionsbelasteten Altbauten sind nicht unbedingt vergleichbar. Nach Einschätzung einiger Wohnungsunternehmen liegen die tatsächlichen Verwaltungskosten bei restitutionsbehaftetem Wohnungsbestand bei ca. 500 bis 600 DM jährlich. Die Verordnungsermächtigung ermöglicht es, von der vorläufigen Bezugnahme auf die Zweite Berechnungsverordnung abzuweichen und für den restitutionsbelasteten Wohnungsbestand in den neuen Bundesländern den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Pauschalbeträge festzusetzen.

Zu Artikel 2:

Diese Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

04.11.94

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Vermögensgesetzes

A. Zielsetzung

Durch Artikel 10 des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes wird § 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes dahingehend geändert, daß ab 1. Juli 1994 die Entgelte aus Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen dem rückgabeberechtigten Alteigentümer zustehen.

Bei dieser grundsätzlichen Regelung zugunsten der Alteigentümer soll es bleiben.

Bei der Änderung des § 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes ging der Gesetzgeber jedoch davon aus, daß das Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz bereits am 1. Juli 1994 in Kraft tritt. Tatsächlich wird das Gesetz jedoch nach seinem Artikel 13 Satz 2 im wesentlichen erst am 1. Dezember 1994 in Kraft treten, so daß sich für § 7 Abs. 7 VermG eine Rückwirkung ergibt.

Die Wohnungsbaugesellschaften in den neuen Ländern haben im Vertrauen auf die bisherige Rechtslage, wonach ihnen die Nutzungsentgelte bis zur Restitution der Grundstücke zustanden, ihre Wirtschafts- und Investitionspläne aufgestellt und auch ihre innerbetriebliche Organisation eingerichtet. Die durch das Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz geschaffene Rechtslage tastet die Grundlagen der Arbeit der Wohnungsbaugesellschaften sowohl in finanzieller als auch in verwaltungsmäßiger Hinsicht an. Wenn Schäden vermieden werden sollen, bedarf es einer behutsamen Umsetzung der Neuregelung. Ziel des Gesetzes ist es daher zum einen, den Wohnungsbaugesellschaften die Möglichkeit zu geben, sich auf die neue Rechtslage einzustellen. Aus diesem Grund soll § 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes in der Fassung des Artikels 10 des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes dahingehend geändert werden, daß die Nutzungsentgelte den Alteigentümern erst ab dem 1. Januar 1995 zustehen.

Der durch das Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz neugefaßte § 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes führt im übrigen dazu, daß die Wohnungsbaugesellschaften zukünftig restitutionsbelastete Wohnungen unentgeltlich verwalten müssen. Dies war nur so lange gerechtfertigt, wie den Wohnungsbaugesellschaften bis zum Zeitpunkt der Restitution auch die Nutzungsentgelte zustanden. Durch Ergänzung des § 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes muß daher die Möglichkeit geschaffen werden, daß die Wohnungsbaugesellschaften die zukünftig entstehenden Verwaltungskosten den Alteigentümern nach der Restitution in Rechnung stellen können.

B. Lösung

§ 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes wird dahin geändert, daß den bisher Verfügungsberechtigten über den 1. Juli 1994 hinausgehend bis zum 1. Januar 1995 die Nutzungsentgelte zustehen. Außerdem wird § 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes durch eine Regelung ergänzt, wonach neben den Betriebskosten und den Kosten zur Erhaltung des Vermögenswertes auch die Verwaltungskosten gegen den Anspruch des Alteigentümers auf Herausgabe der Nutzungsentgelte verrechnet werden können. Als Verwaltungskosten können Pauschalbeträge, die in § 26 der Zweiten Berechnungsverordnung für den sozialen Wohnungsbau festgesetzt sind, geltend gemacht werden. Zugleich wird eine Verordnungsermächtigung aufgenommen, die es ermöglicht, die Pauschalbeträge entsprechend den tatsächlichen Verwaltungskosten bei restitutionsbelastetem Altbau mit hohem Instandsetzungsbedarf festzusetzen.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Durch dieses Gesetz werden die öffentlichen Haushalte nicht belastet. Ohne dieses Gesetz wäre zu befürchten, daß die öffentlichen Haushalte der neuen Länder und ihrer Kommunen mit den Verwaltungskosten für die restitutionsbehafteten Wohnungen belastet würden; diese liegen nach Schätzungen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft gegenwärtig bei mindestens 200 Mio DM jährlich. Es ist davon auszugehen, daß die kommunalen Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern die unentgeltliche Verwaltung des Restitutionsbestandes finanziell nicht verkraften könnten, so daß sie insoweit regelmäßig ihren Gesellschafter - die jeweilige Kommune - in Anspruch nehmen müßten. Eine Umlage der Kosten auf die Miete der übrigen Mietwohnungsbestände des jeweiligen Wohnungsunternehmens ist rechtlich ausgeschlossen und wäre auch politisch nicht tragbar.

Bundesrat

Drucksache 893/94 (Beschluß)

04.11.94

Gesetzentwurf **des Bundesrates**

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Vermögensgesetzes

Der Bundesrat hat in seiner 676. Sitzung am 4. November 1994 beschlossen, den beigegeführten Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 1 des Grundgesetzes beim Deutschen Bundestag einzubringen.

Anlage

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Vermögensgesetzes

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Das Vermögensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 1992 (BGBl. I S. 1446, 1993 I S. 1811), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. In § 7 Abs. 7 Satz 2 und 4 wird das Datum "1. Juli 1994" jeweils durch das Datum "1. Januar 1995" ersetzt.
2. In § 7 Abs. 7 Satz 4 wird nach Nummer 2 ein Semikolon und folgende Nummer 3 eingefügt:
"3. Verwaltungskosten in Höhe der jeweils geltenden Pauschalbeträge des § 26 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch ..., wobei Gewerbeeinheiten Wohnungen gleichgestellt werden,".

3. In § 7 Abs. 7 wird nach Satz 4 folgender Satz eingefügt:

"Das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wird ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die Höhe der Verwaltungskosten abweichend von Satz 4 Nr. 3 festzusetzen, soweit dies im Hinblick auf Besonderheiten der verwalteten Wohnungen für einen angemessenen wirtschaftlichen Ausgleich erforderlich ist."

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt mit Wirkung vom 1. Dezember 1994 in Kraft.

Begründung:

A. Allgemeines

In Artikel 10 des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes wurde § 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes geändert. Diese Änderung hat gravierende Auswirkungen auf die Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern, die gegenwärtig noch etwa 600.000 restitutionsbehaftete Wohnungen verwalten.

Nach der früheren Rechtslage sah § 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes vor, daß der Rückgabeberechtigte gegen den Verfügungsberechtigten keinen Anspruch auf Herausgabe der bis zur Rückübertragung des Eigentums gezogenen Nutzungen hatte. § 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes in der Fassung des Artikels 10 des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes sieht nunmehr vor, daß dem Berechtigten die seit dem 1. Juli 1994 anfallenden Entgelte aus einem Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnis zustehen. Dieser Anspruch entsteht mit dem Eigentumsübergang. Gegen den Anspruch auf Herausgabe der gezogenen Nutzungen kann der bisher Verfügungsberechtigte lediglich mit seit dem 1. Juli 1994 entstandenen Betriebskosten und mit Kosten aufgrund von Rechtsgeschäften zur Erhaltung des Vermögenswertes im Sinne des § 3 Abs. 3 des Vermögensgesetzes aufrechnen.

Diese Neuregelung bedarf in zweierlei Hinsicht einer Änderung:

1. Mit dem Stichtag "1. Juli 1994" wird rückwirkend angeordnet, daß die frühere ausdrückliche Regelung, wonach der Berechtigte gegen den Verfügungsberechtigten keinen Anspruch auf Herausgabe der bis zur Rückübertragung des Eigentums gezogenen Nutzungen hat, wegfällt. Statt dessen sollen die Nutzungsentgelte ab diesem Zeitpunkt dem rückga-

beberechtigten Alteigentümer zustehen. Dies bedeutet einen massiven Eingriff in die Wirtschafts- und Investitionspläne der Wohnungsbaugesellschaften, die ihre kalkulatorische Grundlage verlieren. Die Wohnungsbaugesellschaften haben einen Häuserbestand übernommen, der zum überwiegenden Teil aus Altbauten der Jahrhundertwende besteht. Es ist allgemein bekannt, daß sich bei Miethäusern aufgrund der Verhältnisse in der ehemaligen DDR ein überaus hoher Instandsetzungsbedarf aufgestaut hat. Den Wohnungsbaugesellschaften muß daher zumindest im Ansatz die Chance verbleiben, sich auf die neue Rechtslage in einer Übergangszeit einzurichten und ihre bisherigen Wirtschafts- und Investitionspläne an der neuen Rechtslage zu orientieren. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß die neue Rechtslage einen erheblichen Verwaltungsaufwand mit sich bringt. Viele Wohnungsbaugesellschaften haben - im Vertrauen auf die frühere Rechtslage - für die einzelnen Miethäuser keine Einzelkonten errichtet, sondern sind bisher von dem Prinzip der Gesamtbudgetierung ausgegangen. Die neue Rechtslage erfordert jetzt, daß für jedes einzelne Mietgrundstück Einnahmen und Ausgaben gesondert erfaßt werden. Bei einer Rückwirkung dieser Regelung müßten auch aus der Vergangenheit vorliegende Belege einzelnen Grundstücken zugeordnet werden. Dies ist vielfach jedoch nicht möglich, da aus den Belegen im Einzelfall oft nicht ersichtlich ist, welchen Grundstücken sie zuzuordnen sind. Dies war bisher im Rahmen der zulässigen Gesamtbudgetierung auch nicht erforderlich.

Es ist daher sowohl im Hinblick auf die schwerwiegenden Eingriffe in die bereits erstellten Wirtschafts- und Investitionspläne der Wohnungsbaugesellschaften als auch im Hinblick auf den erforderlichen Verwaltungsmehraufwand und die damit verbundene betriebsinterne Organisation unabweis-

bar, daß den Wohnungsbaugesellschaften zumindest eine Frist bis zum 1. Januar 1995 gewährt wird, um sich auf die gravierende Änderung der Rechtslage einzustellen.

Das ganze Ausmaß der finanziellen Auswirkungen der Rechtsänderung auf die Wohnungsbaugesellschaften wird deutlich, wenn man berücksichtigt, daß viele Wohnungsunternehmen einen Wohnungsbestand verwalten, der etwa zur Hälfte restitutionsbelastet ist. So hat die Berliner Wohnungsbaugesellschaft "Prenzlauer Berg" einen Gesamtwohnungsbestand von 41.566 Wohnungen, wovon am 1. Januar 1994 27.737 restitutionsbehaftet waren. Bei der Berliner Wohnungsbaugesellschaft "Friedrichshain" waren von insgesamt 44.612 Wohnungen am 1. Januar 1994 20.134 Wohnungen restitutionsbehaftet. Es liegt somit auf der Hand, daß sich diese Wohnungsbaugesellschaften nicht rückwirkend auf eine Rechtslage umstellen können, wonach die Mieterträge dem rückgabeberechtigten Alteigentümer zustehen.

2. Die Neuregelung des § 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes durch Artikel 10 des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes führt im Ergebnis dazu, daß die Wohnungsunternehmen die Wohnungen bis zur Rückgabe an den berechtigten Alteigentümer kostenlos verwalten. Dieses Ergebnis ist sachlich nicht gerechtfertigt, da die Wohnungsbauunternehmen mit der Verwaltung der restitutionsbelasteten Wohnungen bis zur Rückgabe an die Berechtigten deren Interesse wahrnehmen und damit eine Leistung erbringen, die sowohl bei frei verwaltetem Wohnraum als auch beim sozialen Wohnungsbau - selbstverständlich - nur gegen Entgelt erbracht wird. So geht auch die Zweite Berechnungsverordnung für den sozialen Wohnungsbau davon aus, daß Verwaltungskosten mit 420 DM jährlich pro Wohnung anzusetzen sind. Diesen Verwaltungsaufwand im Interesse der rückgabeberechtigten Alteigentümer, der sich

z.B. allein bei den o.g. Wohnungsbaugesellschaften auf 11.649.540 DM bzw. 8.456.280 DM belaufen würde, können die kommunalen Wohnungsunternehmen finanziell nicht verkraften. Der Verwaltungsaufwand müßte zwangsläufig dazu führen, daß die Wohnungsbaugesellschaften Sanierungen in ihrem eigenen Wohnungsbestand unterlassen müßten, um die Eigentümer der restitutionsbehafteten Grundstücke auszahlen zu können.

Auch die öffentlichen Haushalte der neuen Länder sind nicht in der Lage, derartige zusätzliche Belastungen, die in den neuen Ländern für etwa 600.000 restitutionsbelastete Wohnungen bei ungefähr 200 Mio DM jährlich liegen dürften, zu tragen. § 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes muß daher um eine Regelung ergänzt werden, wonach der derzeit Verfügungsberechtigte gegen den Anspruch auf Herausgabe der gezogenen Nutzungen auch mit den zwischenzeitlich entstandenen Verwaltungskosten aufrechnen kann.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 Nr. 1 (§ 7 Abs. 7 Satz 2 und 4 VermG)

Durch Ersetzung des Datums "1. Juli 1994" durch das Datum "1. Januar 1995" wird der Zeitpunkt, von dem an dem Berechtigten entgegen der früheren Rechtslage die Nutzungsentgelte zustehen, in etwa mit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Artikels 10 des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes zusammenfallen. Den Wohnungsbauunternehmen wird es dadurch ermöglicht, ihre Wirtschaftspläne und ihre innerbetriebliche Organisation der neuen Rechtslage anzupassen.

Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 7 Abs. 7 Satz 4 Nr. 3 - neu - VermG)

Durch diese Änderung erhält der Verfügungsberechtigte die Möglichkeit, gegen den Anspruch des Berechtigten auf Herausgabe des Entgelts aus einem Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnis auch die seit dem 1. Januar 1995 entstandenen Verwaltungskosten aufzurechnen.

Durch die Bezugnahme auf die Zweite Berechnungsverordnung werden für die Verwaltungskosten Pauschalbeträge festgesetzt, um die Notwendigkeit eines Nachweises der tatsächlichen Verwaltungskosten zu vermeiden. Diese Verwaltungskosten liegen gegenwärtig bei 420 DM jährlich je Wohnung oder je Gewerbeeinheit und bei 55 DM jährlich für Garagen oder Einstellplätze. Es wurde davon abgesehen, die Möglichkeit zu eröffnen, den Pauschalbetrag bei nachweislich höheren Kosten zu überschreiten. Eine derartige Möglichkeit war früher in der Zweiten Berechnungsverordnung vorgesehen, ist jedoch durch die Änderungsverordnung vom 20. Dezember 1967 (BGBl. I S. 1298) wieder aufgegeben worden, weil die Erfahrungen gezeigt hatten, daß der Nachweis höherer Verwaltungskosten in den meisten Fällen nicht mit der notwendigen Genauigkeit geführt werden konnte und im übrigen auch zu wesentlichen Verwaltungsschwierigkeiten geführt hatte. Die hier vorgesehene Lösung über Pauschalbeträge vermeidet zugleich auch eine zusätzliche Belastung der Gerichte in den neuen Ländern. Durch die dynamische Verweisung auf die Zweite Berechnungsverordnung wird gewährleistet, daß § 7 Abs. 7 VermG nicht geändert werden muß, falls aufgrund der geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse die Pauschalbeträge durch eine erneute Änderungsverordnung erhöht werden.

Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 7 Abs. 7 Satz 5 - neu - VermG)

Hier wird das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz durch Rechtsverordnung Pauschalbeträge festzusetzen, die von den Pauschalbeträgen der Zweiten Berechnungsverordnung abweichen. Dies erscheint erforderlich, da die Zweite Berechnungsverordnung sich auf den sozialen Wohnungsbau bezieht. Die wirtschaftlichen Verhältnisse bei der Verwaltung des Wohnungsbestands im sozialen Wohnungsbau und des Wohnungsbestandes bei restitutionsbelasteten Altbauten sind nicht unbedingt vergleichbar. Nach Einschätzung einiger Wohnungsunternehmen liegen die tatsächlichen Verwaltungskosten bei restitutionsbehaftetem Wohnungsbestand bei ca. 500 bis 600 DM jährlich. Die Verordnungsermächtigung ermöglicht es, von der vorläufigen Bezugnahme auf die Zweite Berechnungsverordnung abzuweichen und für den restitutionsbelasteten Wohnungsbestand in den neuen Ländern den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Pauschalbeträge festzusetzen.

Zu Artikel 2

Diese Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.