

22.05.95**Empfehlungen
der Ausschüsse****R - A - Fz - Wi - Wo**zu **Punkt**

der 685. Sitzung des Bundesrates am 2. Juni 1995

Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung des Schutzes der Nutzer
und zur weiteren Erleichterung von Investitionen in dem in Artikel 3 des
Einigungsvertrages genannten Gebiet
(Nutzerschutzgesetz - NutzSchG)

- Antrag des Landes Brandenburg -

Der federführende Rechtsausschuß (R),

der Agrarausschuß (A),

der Finanzausschuß (Fz),

der Wirtschaftsausschuß (Wi) und

der Ausschuß für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung (Wo)

empfehlen dem Bundesrat,

den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 1 des Grundgesetzes nach Maßgabe
folgender Änderungen beim Deutschen Bundestag einzubringen:

Wi
Wo

1. Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a (§ 3 Abs. 3 Satz 3 bis 5 VermG)

In Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a sind in § 3 Abs. 3 die Sätze 3 bis 5 wie folgt zu fassen:

"Ausgenommen sind ferner solche Rechtsgeschäfte, die zur Instandhaltung, Instandsetzung oder Bewirtschaftung des Vermögenswertes erforderlich sind, und damit im Zusammenhang stehende Bestellungen von Grundpfandrechten. Zur Bewirtschaftung erforderlich sind auch Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere der Einbau oder die Erneuerung von Heizungs- und Sanitäranlagen, verbesserte Wärmedämmung und vergleichbare Maßnahmen. Die Maßnahmen müssen zu einer objektiven Wertsteigerung am Grundstück, dem Gebäude oder der Wohnung führen."

Ausgeliefert am 23. MAI 1995

(noch Ziffer 1)

Als Folge ist

in der Begründung in Abschnitt B zu Artikel 1 Nr. 1 der Absatz 4 (Seite 19 Abs. 2) wie folgt zu fassen:

"Aber auch in den übrigen Fällen, in denen diese Voraussetzungen nicht zutreffen, haben sich nach den Erfahrungen der Praxis die bisherigen Ausnahmen von der Verfügungssperre als unzureichend herausgestellt. Die Ausnahme des bisherigen Satzes 2 ist auf erforderliche Maßnahmen zur Erfüllung von Rechtspflichten des Eigentümer, wie z. B. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 177 Baugesetzbuch zur Beseitigung von Mißständen und Mängeln zugeschnitten, sowie auf erforderliche Maßnahmen zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Vermögenswertes. Die Ausnahme nach dem bisherigen Satz 3 ist auf das Verhältnis zwischen dem Alteigentümer als Vermieter und etwaigen Mietern zugeschnitten, was dazu führt, daß diese Vorschrift auf Eigentümer aufstehender Gebäude mit dinglichem Nutzungsrecht am Grundstück unanwendbar ist. Die Ausnahme nach dem bisherigen Satz 5 schließlich läuft auf Grund der schlechten Finanzausstattung der ostdeutschen Kommunen im Regelfall ebenfalls in Leere. Nach geltender Rechtslage sind wertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen wie beispielsweise die Modernisierung von Heizungen und Sanitäranlagen, ganz allgemein bessere Energieversorgung oder Wärmedämmung, und zwar vor allem bei Eigentümern von Häusern mit dinglichem Nutzungsrecht am Grundstück nicht erfaßt. Diese Maßnahmen werden nunmehr durch die Neufassung ermöglicht, denn der Begriff der Modernisierungsmaßnahmen wird nicht mehr an § 177 BauGB festgemacht. Es wird außerdem bestimmt, daß Modernisierungsmaßnahmen wie die vorstehend genannten zur Bewirtschaftung des Vermögenswertes erforderlich sind. Solche Maßnahmen liegen im Interesse der Investitionstätigkeit in den neuen Ländern, der Nutzer und letztendlich auch - für den Fall der Rückübertragung - der Alteigentümer, die auf diese Weise einen verbesserten Vermögenswert zurückerhalten; sie dienen ferner der Verbesserung der Bausubstanz in den neuen Ländern. Aus diesen Gründen sollen die bisherigen Sätze 2, 3 und 5 des Absatzes 3 gestrichen und durch die neuen Sätze 3 bis 6 ersetzt werden. Die Forderungen, daß die Maßnahmen zu einer objektiven Wertsteigerung am Grundstück, dem Gebäude oder der Wohnung führen müssen und die Vermögenswerte in ihrer Nutzungsart nicht wesentlich verändert werden dürfen (Sätze 5 und 6 -neu-), sollen dem Schutz eventueller Alteigentümer vor "aufgedrängten" Maßnahmen dienen.

(noch Ziffer 1)

Im übrigen soll nach dem bisherigen Satz 4, der als Satz 7 erhalten bleibt, der Alteigentümer für den Fall der Rückübertragung auch hier dem Verfügungsberechtigten gegenüber zur Kostenerstattung verpflichtet sein, soweit die Kosten nicht bereits anderweitig ausgeglichen werden. Insoweit kommt eine Mieterhöhung wegen Modernisierung nach § 3 Miethöhengesetz in Betracht."

Begründung (für das Plenum):

Die Erleichterung von baulichen Maßnahmen wie die Modernisierung von Heizungen und Sanitäranlagen bei anmeldebelasteten Grundstücken liegt im Interesse der Investitionstätigkeit, der besseren Umweltverträglichkeit und der Verbesserung der Wohnverhältnisse. Die im Gesetzentwurf vorgesehene Ausnahme von der Verfügungssperre sollte allerdings möglichst konkret gefaßt werden, um Streitigkeiten zwischen dem Verfügungsberechtigten und dem Alteigentümer zu vermeiden. Der Gesetzentwurf sieht bisher vor, daß jede Maßnahme, die einer Modernisierung "dient", ermöglicht wird, und der Alteigentümer im Fall der Rückgabe hierfür die Kosten tragen soll. Der Begriff der Modernisierung ist als unbestimmter Rechtsbegriff weit auslegbar. Dies gilt ebenso für den Begriff "dienen" in den Sätzen 3 und 4 und den Begriff "zu Wertsteigerungen geeignet sein" in Satz 5. Dies wird dazu führen, daß zwischen Verfügungsberechtigten und Alteigentümer Streit darüber entsteht, ob dem Alteigentümer Modernisierungen aufgedrängt worden sind, für die er bei Rückübertragung in jedem Fall zahlen soll, auch wenn sie mit seinem Konzept einer künftigen Nutzung des anmeldebelasteten Objekts nicht vereinbar sind. Durch den vorliegenden Antrag soll der Begriff "dienen" durch den konkreten Begriff "erforderlich sein" und der Begriff "zu Wertsteigerungen geeignet sind" durch den Begriff "zu Wertsteigerungen führen" ersetzt werden, um Streitigkeiten zu reduzieren.

Satz 5 des Gesetzentwurfs sieht ferner vor, daß der Abschluß langfristiger Miet- oder Pachtverträge nicht der Bewirtschaftung des Vermögenswertes dient und folglich nicht zulässig ist. Der Gesetzentwurf ist in dieser Hinsicht enger als die bisherige Fassung des Gesetzes, nach dem zur Bewirtschaftung auch langfristige Mietverträge abgeschlossen werden können, wenn sie zur Bewirtschaftung des Vermögenswertes erforderlich sind. Durch die vorgesehene Änderung wird diese Möglichkeit beibehalten.

R 2. Zu Artikel 1 Nr. 4 a - neu - (§ 20 Abs. 1 VermG)

In Artikel 1 ist nach der Nummer 4 folgende Nummer 4 a einzufügen:

'4 a. § 20 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

"Im Falle der entgeltlichen Abtretung des Anspruchs auf Rückübertragung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 kann der Vorkaufsberechtigte in diesen Vertrag eintreten."

b) Der bisherige Satz 2 wird Satz 3 mit der Maßgabe, daß die Wörter "nach Satz 1" durch die Wörter "nach den Sätzen 1 und 2" ersetzt werden.'

Als Folge ist

- in der allgemeinen Begründung zu II. nach dem ersten Absatz auf Seite 13 des Entwurfs folgender Absatz einzufügen:

"- Der mit dem Vorkaufsrecht in § 20 Abs. 1 VermG bezweckte Schutz der Bleibemöglichkeit von Mietern und Nutzern kann dadurch unterlaufen werden, daß der Restitutionsanspruch entgeltlich abgetreten wird. Dies ist mit dem Gesetzeszweck nicht vereinbar."

- in der allgemeinen Begründung zu III. nach dem zweiten Spiegelstrich folgender Absatz einzufügen:

"- Die Bleibemöglichkeit von Mietern und Nutzern soll auch gegenüber denjenigen gesichert werden, die das Grundstück aufgrund einer entgeltlichen Abtretung des Restitutionsanspruchs erhalten."

- in der Einzelbegründung zu Artikel 1 nach der Begründung zu Nr. 4 folgender Absatz einzufügen:

"Zu Nr. 4 a (Änderung des § 20 Abs. 1 VermG)

Der mit dem Vorkaufsrecht bezweckte Schutz der Bleibemöglichkeit von Mietern und Nutzern verlangt, daß sich das Vorerwerbsrecht auch auf den Fall der entgeltlichen Abtretung des Restitutionsanspruchs erstreckt. Soll der grundstücksfremde Dritterwerber gegenüber der Bindung des Nutzers an das Grundstück beim Erwerb zurückstehen, so muß dieses sinnvollerweise bei der entgeltlichen Abtretung des Restitutionsanspruchs ebenso wie im Verkaufsfall gelten."

Begründung (für das Plenum):

Der mit dem Vorkaufsrecht bezweckte Schutz der Mieter und Nutzer von Ein- und Zweifamilienhäusern kann dadurch unterlaufen werden, daß ein Rückerstattungsberechtigter seinen Rückerstattungsanspruch an solche Personen abtritt, die sich gegenüber den Mietern bzw. Nutzern mit Erfolg auf

(noch Ziffer 2)

Eigenbedarf berufen können. Auch gegenüber solchen Erwerbern sind die Mieter und Nutzer jedoch schutzwürdig. Auf die vorstehenden Ausführungen zur Ergänzung der allgemeinen Begründung und der Einzelbegründung im Gesetzentwurf wird verwiesen.

R
Fz

3. Zu Artikel 2

Artikel 2 ist zu streichen.

Als Folge ist

- im Vorblatt unter A. Zielsetzung der dritte und vierte Satz und unter B. Lösung der zweite Spiegelstrich zu streichen;
- in der allgemeinen Begründung unter II. der vierte Spiegelstrich und unter III. der zweite Spiegelstrich zu streichen;
- die Einzelbegründung zu Artikel 2 zu streichen.

Begründung (für das Plenum):

Auch durch den Vermerk nach Artikel 2 Buchstabe c kann nicht verhindert werden, daß ein Dritter vom Verfügungsberechtigten lastenfrei Eigentum erwirbt und so die Rückübertragung endgültig vereitelt wird. Ein solcher Erwerb wäre nämlich kein Erwerb vom Nichtberechtigten, der durch Zerstörung des guten Glaubens in die Richtigkeit des Grundbuches verhindert werden könnte. Vielmehr wirkt das Verfügungsverbot des § 3 Abs. 3 VermG rein schuldrechtlich, es hat keinen Einfluß auf die Verfügungsmacht des Verfügungsberechtigten. Der Vermerk wäre somit nur ein "moralischer" Hinweis an den Kaufinteressenten, der dem Grundbuch fremd bliebe.

Die Grundstücksverkehrsordnung könnte weder in der Fassung des vorliegenden Gesetzentwurfs noch in der des für den Rechtsausschuß vorbehaltenen Antrages Brandenburgs sicherstellen, daß möglicherweise doch begründete Restitutionsansprüche erhalten bleiben. Unabhängig von der lediglich schuldrechtlichen Beschränkung des § 3 Abs. 3 VermG ginge ein Rückübertragungsanspruch bereits bei der ersten - dann möglicherweise rechtswidrigen - Veräußerung unter. Dies folgt insbesondere aus der Intention des Vermögensgesetzes, wonach der Unterlassungsanspruch lediglich schuldrechtlich ausgestaltet wurde, um die Sicherheit des Rechtsverkehrs nicht

(noch Ziffer 3)

durch fortbestehende Rückübertragungsansprüche des Berechtigten zu gefährden (vgl. Wasmut in: Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR, § 3 Vermögensgesetz Rdnr. 324, Fieberg/Reichenbach, § 3 Vermögensgesetz, Rdnr. 84 sowie Gneipelt in: Kimme, Offene Vermögensfragen, § 3 Vermögensgesetz Rdnr. 138). Zwar vertreten die zitierten Autoren auch die Ansicht, daß bei kollusivem Zusammenwirken von verkaufendem Verfügungsberechtigten und Käufer der Restitutionsanspruch nicht untergeht. Dieser Nachweis würde dann allerdings dem Berechtigten obliegen, wobei ihm auch der nach Artikel 2 Buchstabe c des Gesetzentwurfs vorgesehene Vermerk nicht zur Seite stünde, da dieser zum einen erst mit Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch vermerkt werden soll. Zum anderen schließt der Inhalt des Grundbuchs zwar einen gutgläubigen Erwerb aus, belegt jedoch keinen Vorsatz des Erwerbers.

In der Einzelbegründung zu Artikel 2 Buchstabe a räumt Brandenburg ein, daß im Fall der Komplettierungskäufe die Quote der begründeten Rückübertragungsanträge bis zu 10 % betragen könne. Mindestens genau so hoch dürfte die "Fehlerquote" bei Enteignungen auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage liegen. Hier wären berechnete Rückübertragungsansprüche außer in den Willkürfällen auch dann denkbar, wenn der Berechtigte heute von einem russischen Gericht rehabilitiert würde (vgl. § 1 Abs. 8 Buchstabe a, Abs. 7 VermG).

Artikel 2 des Gesetzentwurfs erweist sich jedoch auch dann als widersprüchlich, wenn ein Fortbestand des Restitutionsanspruches bei einem erstmaligen Verkauf unterstellt würde: Die Ausnahmen vom Genehmigungserfordernis nach § 1 GVO sollen der weiteren Erleichterung von Investitionen in den neuen Ländern dienen. Nur wenn der Rückübertragungsanspruch jedoch die erstmalige Veräußerung überstehen könnte, wäre Artikel 2 des Gesetzentwurfs keine Investitionserleichterung, sondern eine Investorenfalle.

R
Wi 4. Zu Artikel 3 Nr. 1 (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 InVorG)

In Artikel 3 Nr. 1 ist § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 wie folgt zu fassen:

"2. Schaffung, Wiederherstellung, Instandsetzung oder Modernisierung von Wohnraum, wenn die voraussichtlichen Kosten im Durchschnitt 20 000 DM für jede in sich abgeschlossene oder selbständig vermietbare Wohnung überschreiten; soweit diese Maßnahmen einzelne Ein- und Zweifamilienhäuser betreffen, jedoch nur im Rahmen einer städtebaulichen Maßnahme,"

(noch Ziffer 4)

Als Folge sind

- im Vorblatt in Abschnitt B. Lösung der 5. Spiegelstrich wie folgt zu fassen:
"Verlängerung der zeitlichen Geltung des Investitionsvorranggesetzes und Erweiterung der Voraussetzungen für seine Anwendbarkeit."
- in der Einzelbegründung in Abschnitt B zu Artikel 3 Nr. 1 nach dem 3. Satz folgende Sätze 4 bis 9 einzufügen:

"Durch die Übernahme der in § 21 Abs. 2 festgesetzten Mindestgrenze soll auch in diesen Fällen eine "Farbtopfrenovierung" ausgeschlossen werden. Die bisherige Einschränkung im letzten Halbsatz der Nr. 2, investive Maßnahmen an einzelnen Ein- und Zweifamilienhäusern nur im Rahmen einer städtebaulichen Maßnahme zuzulassen, soll aber beibehalten werden. Anderenfalls wäre ein redlicher Erwerber eines Ein- oder Zweifamilienhauses nicht mehr geschützt, denn der Alteigentümer könnte einen Antrag nach § 21 Investitionsvorranggesetz stellen. Die zuständige Behörde wäre verpflichtet, in diesen Fällen einen Investitionsvorrangbescheid zu Gunsten des Alteigentümers zu erlassen (§ 21 Abs. 1 Satz 1). Der redliche Erwerber wäre darüber hinaus gemäß § 21 Abs. 1 Satz 3 zum Abschluß des investiven Kaufvertrages mit dem Alteigentümer verpflichtet. Der unredliche Nutzer hingegen könnte mittels eines Antrages auf Vornahme von Eigeninvestitionen gemäß § 11 Abs. 5 Investitionsvorranggesetz einen begründeten Rückgabeanspruch unterlaufen."

Satz 4 wird gestrichen. Der bisherige Satz 5 wird Satz 10.

Begründung (für das Plenum):

Die Erweiterung der zulässigen Maßnahmen (Wegfall der Bedingung des Leerstehens oder vom Abgang Bedrohtseins) wird insbesondere wegen der vielen teilweise leerstehenden Miethäuser grundsätzlich begrüßt. Gleichwohl sollte durch die Übernahme der in § 21 Abs. 2 festgesetzten Mindestgrenze auch in diesen Fällen eine "Farbtopfrenovierung" ausgeschlossen werden.

Die Begrenzung bezüglich einzelner Ein- und Zweifamilienhäuser dagegen muß unbedingt erhalten bleiben. Fiele sie weg, wäre bei derartigen, bezüglich der Redlichkeit des Erwerbs umstrittenen Objekten ein Antrag des Alteigentümers auf Erteilung des Investitionsvorrangbescheides zulässig. § 21 Abs. 1 Satz 1 verpflichtet die zuständige Behörde in diesen Fällen, den beantragten Bescheid zu erlassen. Der Verfügungsbefugte (d. h. der möglicherweise redliche Erwerber) ist ferner gemäß § 21 Abs. 1 Satz 3 zum Abschluß des investiven Vertrages verpflichtet. Diese durch die Begrenzung von § 3 Abs. 1 Nr. 2 auf einzelne Ein- und Zweifamilienhäuser bisher verhinderten Konstellationen wären geeignet, den Schutz redlicher Erwerber nachhaltig zu untergraben.

(noch Ziffer 4)

Ebenso könnte der unredliche Erwerber gegen den Alteigentümer vorgehen (§ 7 Abs. 2) und, entgegen dem ursprünglichen Gesetzeszweck, den unredlichen Eigentumserwerb verfestigen.

Die Auswirkungen würden auch auf die Gerichte durchschlagen, bei denen dann in großer Zahl Klagen auf Zustimmung zu den fraglichen investiven Verträgen gegen die Verfügungsbefugten anhängig würden.

- A
Fz nur
[]
5. Zu Artikel 4 Nr. 2 Buchstabe d - neu - bis h - neu - (Artikel 233 § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3, Abs. 4 nach Satz 2, Abs. 6 - neu -, § 12 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 3, § 13 Abs. 3 Satz 3, § 14 und § 16 Abs. 1 EGBGB)

In Artikel 4 Nr. 2 sind nach Buchstabe c folgende Buchstaben d bis h anzufügen:

'd) § 11 wird wie folgt geändert:

aa) Absatz 3 Satz 2 und 3 werden wie folgt gefaßt:

"Die Berichtigung des Grundbuchs und die Übertragung ist kostenfrei. Die notwendigen Kosten einer Beurkundung von Rechtsgeschäften, zu denen der Eigentümer nach Satz 1 verpflichtet ist, trägt der Berechtigte."

bb) Dem Absatz 4 wird folgender Satz angefügt:

"Für Klagen nach Absatz 3, 4 und 6 ist das Gericht ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück ganz oder überwiegend liegt."

cc) Nach Absatz 5 wird folgender Absatz 6 angefügt:

"(6) Ansprüche nach Absatz 3 und 4 stehen Berechtigten nach § 12 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe a und b sowie Nr. 2 Buchstabe a auch dann zu, wenn das Grundstück am (einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes) im Grundbuch noch als Volkseigentum oder als Eigentum der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben eingetragen ist."

e) § 12 wird wie folgt geändert:

aa) In Absatz 1 Nr. 2 werden nach dem Wort

"genommen"

das Komma durch das Wort

"und"

ersetzt

(noch Ziffer 5)

sowie nach den Wörtern

"den Besitzwechsel beantragt hat"

die Wörter

"und zuteilungsfähig ist"

gestrichen.

bb) Absatz 2 ist wie folgt zu ändern:

aaa) In Nummer 1 Buchstabe b werden nach dem Wort

"genommen"

das Komma durch das Wort

"und"

ersetzt

sowie nach den Wörtern

"den Besitzwechsel beantragt hat"

die Wörter

"und zuteilungsfähig ist"

gestrichen.

bbb) In Nummer 2 werden die Wörter

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

durch die Wörter

"bei allen anderen Grundstücken"

ersetzt.

cc) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:

"(3) Zuteilungsfähig im Sinne der Absätze 1 und 2 ist, wer bei Ablauf des 15. März 1990 in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet in einem Betrieb der Land-, Forst- oder Nahrungsgüterwirtschaft oder sonst mit unmittelbarem Bezug zur Urproduktion tätig war oder wer bei Ablauf des 15. März 1990 in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet gelebt hat und in einem Betrieb der Land-, Forst- und Nahrungsgüterwirtschaft oder sonst mit unmittelbarem Bezug zur Urproduktion insgesamt mindestens 10 Jahre lang tätig gewesen und im Anschluß an diese Tätigkeit bis zum Ablauf des (einsetzen:

(noch Ziffer 5)

Datum des Tages vor Inkrafttreten dieses Gesetzes) keiner anderen
Erwerbstätigkeit nachgegangen ist."

[f) In § 13 Abs. 3 Satz 3 wird die Angabe
"§ 12 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe c"
durch die Angabe
"§ 12 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe d und Nr. 2 Buchstabe c"
ersetzt.]

[g) In § 14 wird das Wort
"Der"
durch das Wort
"Ein"
und die Angabe
"§ 11 Abs. 3 Satz 1"
durch die Angabe
"§ 11 Abs. 3, 4 und 6"
ersetzt.] *

[h) In § 16 Abs. 1 ist am Ende folgender Satz anzufügen:

"Der Fiskus des Landes hat bei der Verfolgung der nach diesem Abschnitt
bestehenden Ansprüche diejenige Sorgfalt walten zu lassen, die er in
eigenen Angelegenheiten anzuwenden hat.""]

*) Die Verweisung auf den vom Agrarausschuß vorgeschlagenen neuen Absatz 6 ist nur in dessen
Empfehlung enthalten.

(noch Ziffer 5)

Als Folge

- ist das Vorblatt wie folgt zu ändern:
 - a) In Abschnitt "A. Zielsetzung" ist nach Satz 5 folgender Satz einzufügen:
"Schutzlücken und technischer Nachbesserungsbedarf bestehen auch bei den Vorschriften zur Abwicklung der Bodenreform."
 - b) In Abschnitt "B. Lösung" ist am Ende folgendes Tired anzufügen:
"- Änderung des Artikels 233 §§ 11 bis 16 EGBGB;"
- ist im Begründungsteil in Abschnitt "A. Allgemeines" die Begründung wie folgt zu ändern:
 - a) Am Ende von "Teil II. Mängel des geltenden Rechts" ist folgendes Tired anzufügen:
"- Bei den Vorschriften über die Abwicklung der Bodenreform sind berechnigte Nutzer volkseigener Bodenreformgrundstücke unberücksichtigt geblieben."
 - b) Am Ende von "Teil III. Lösung" ist folgendes Tired anzufügen:
"- Die Vorschriften über die Abwicklung der Bodenreform sollen auf berechnigte Nutzer volkseigener Grundstücke erstreckt und technisch verbessert werden."
- sind im Begründungsteil in Abschnitt "B. Zu den einzelnen Vorschriften" die Einzelbegründungen zu Artikel 4 Nr. 2 (Änderung des Artikels 233) nach der Einzelbegründung zu § 2d Abs. 3 wie folgt zu ergänzen:

"Zu § 11

Die Übertragung des kraft Gesetzes zugewiesenen Bodenreformlandes ist nach § 11 Abs. 3 Satz 2 gebührenfrei. Diese Befreiung sollte auch für die Auslagen und auch für die Berichtigung des Grundbuchs gelten. Die notwendigen Kosten des Verpflichteten soll der Berechnigte tragen. Dies soll durch die Neufassung der Sätze 2 und 3 klargestellt werden.

Bei der Geltendmachung von Ansprüchen nach den Vorschriften über die Abwicklung der Bodenreform können Klagen zu erheben sein. Die Gerichte verneinen dabei meist den Belegenheitsgerichtsstand und ver-

(noch Ziffer 5)

weisen Rechtsstreite an den allgemeinen Gerichtsstand des Schuldners. Der aber ist namentlich bei Erbengemeinschaften schwer auszumachen und kann Zuständigkeitsbestimmungen nach § 36 Nr. 6 der Zivilprozeßordnung auslösen. Dies ist sehr aufwendig und ließe sich vermeiden, wenn kraft Gesetzes die Belegenheit als ausschließlicher Gerichtsstand bestimmt wird. Dem dient die Änderung des Absatzes 4.

Die Vorschriften des § 12 stellen darauf ab, daß das Grundstück als Privateigentum eingetragen ist. Das ist dann nicht ausreichend, wenn Besitzwechselprotokolle vorliegen, die zu DDR-Zeiten nicht mehr vollzogen worden sind. Hier muß zum Schutz solcher Nutzer ein zusätzlicher Auflassungsanspruch begründet werden. Dieser muß aber auf die Fälle begrenzt werden, daß bei Inkrafttreten des Gesetzes noch Volkseigentum oder Eigentum der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (früher: Treuhandanstalt) im Grundbuch eingetragen ist. Ist das Grundstück veräußert worden, steht das Eigentumsrecht des Erwerbers einem Anspruch entgegen.

Zu § 12

Bei den Grundstücken nach § 12 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe b handelt es sich um bewohnte Hausgrundstücke und die dazugehörigen Gärten. Schutzgut dieser Vorschriften ist die Wohnung der dort wie Eigentümer lebenden Menschen. Die Hausgrundstücke wurden ihnen zur Wohnung überlassen, seit der Besitzwechselverordnung 1975 auch, wenn sie nicht in der Landwirtschaft gearbeitet haben. Im Sinne der beabsichtigten Nachzeichnung der DDR-Besitzwechselpraxis ist das Kriterium der Zuteilungsfähigkeit in diesem Zusammenhang systemfremd und deshalb zu streichen.

In Absatz 2 Nr. 2 ist eine Regelung enthalten, die für alle Grundstücke gedacht ist, die nicht unter Nummer 1 fallen. Das kommt in der Einleitungsformel der Nummer 2 nicht deutlich zum Ausdruck und soll durch eine Neufassung dieser Einleitungsformel klargestellt werden.

In Absatz 3 ist versehentlich davon die Rede, daß die Tätigkeit in der Land-, Forst- und Nahrungsgüterwirtschaft "vor" Ablauf des 15. März 1990 erfolgt sein muß. Gemeint war aber, daß alle in der 2. Alternative genannten Kriterien bei Ablauf des 15. März 1990 gegeben sein mußten. Die Einfügungen stellen klar, daß in Nachzeichnung der Bodenreformvorschriften grundsätzlich auf die Tätigkeit in Betrieben der Land-, Forst- und Nahrungsgüterwirtschaft abzustellen ist, ohne daß die Urproduktion im selbständigen Betrieb oder in wissenschaftlichen Instituten ausgegrenzt wird.

(noch Ziffer 5)

[Zu § 13

In § 13 Abs. 3 Satz 3 ist übersehen worden, daß der Fiskus auch Ansprüche nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe d haben kann. Diese muß er auch sichern können.

Zu § 14

Die Verjährung soll alle Ansprüche nach § 11 erfassen, nicht nur die nach § 11 Abs. 3 Satz 1. Deshalb ist eine Anpassung geboten.

Zu § 16

Für die Geltendmachung der Ansprüche nach § 11 durch den Landesfiskus fehlen bisher Vorgaben. Dies ist im Interesse der Nutzer, z. B. im Zusammenhang mit Vergleichen oder Anspruchsverzichten, geboten. Der neue Satz 4 sieht hierzu vor, daß der Landesfiskus nach Maßgabe der für seine eigenen Angelegenheiten geltenden Vorschriften vorzugehen hat. Er ist damit abgesichert."]

Begründung (für das Plenum):

Auf die Ergänzung der Einzelbegründung wird Bezug genommen.

R
Wi

6. Zu Artikel 5 (Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes)

Artikel 5 erhält folgende Fassung:

' Artikel 5

Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538) wird wie folgt geändert:

1. § 38 wird wie folgt geändert:

(noch Ziffer 6)

- a) In Absatz 1 wird die Angabe "31. Dezember 1995" durch die Angabe "31. Dezember 1997" ersetzt.
- b) In Absatz 2 wird die Angabe "31. Dezember 2000" durch die Angabe "31. Dezember 2005" ersetzt.
2. In § 39 Satz 1 wird die Angabe "31. Dezember 2010" durch die Angabe "31. Dezember 2015" ersetzt.
3. § 52 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 wird die Angabe "31. Dezember 2000" durch die Angabe "31. Dezember 2005" ersetzt.
 - b) In Absatz 2 Satz 2 wird die Angabe "31. Dezember 2020" durch die Angabe "31. Dezember 2025" ersetzt. " "

Als Folge ist

- die allgemeine Begründung zu II. im 9. Spiegelstrich wie folgt zu fassen:
 - "- Das zum 01. 01. 1995 in Kraft getretene Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) wandelt mehrere Gruppen von in der DDR begründeten schuldrechtlichen Bodennutzungsverhältnissen in BGB-konforme Vertragsformen um, gewährt aber zugunsten der gegenwärtigen Grundstücksnutzer einen mittelfristigen Bestandsschutz durch gesetzliche Kündigungsschutzfristen. Im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens wurden die Kündigungsschutzfristen für Erholungsgrundstücke erheblich verlängert. Demgegenüber erscheint der Schutz der Überlassungsverträge zu Wohnzwecken und der aufgrund schuldrechtlicher Verträge errichteten Wohngebäude zu gering. Dies gilt auch im Vergleich mit solchen Überlassungsverträgen, die nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) in dessen Regelungen einbezogen werden. Der Bestandsschutz für als Mietverträge fortgeführte Überlassungsverträge zu Wohnzwecken ist auch im Verhältnis zu Mietverhältnissen im allgemeinen mit den nach dem Entwurf bis zum 31. Dezember 1998 zu verlängernden Wartefristen für Eigenbedarfskündigungen nicht ausreichend."
- die allgemeine Begründung zu III. im 5. Spiegelstrich wie folgt zu fassen:
 - "- Im Bereich des Schuldrechtsanpassungsgesetzes wird der Bestandsschutz für Überlassungsverträge zu Wohnzwecken angemessen verlängert und außerdem, im Fall wesentlicher baulicher Maßnahmen oder nicht unerheblicher Um- und Ausbauten durch den Nutzer weiter verlängert. Schließlich ist auch eine Verlängerung der Kündigungsschutzfristen für auf

(noch Ziffer 6)

schuldrechtlicher Grundlage zu Wohnzwecken bebaute Grundstücke vorgesehen."

- die Einzelbegründung zu Artikel 5 (Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes) wie folgt zu fassen:

"1. Zu Nr. 1 (Änderung des § 38)

Die Vorschrift betrifft Überlassungsverträge zu Wohnzwecken, durch die ein Grundstück mit einem aufstehenden Gebäude überlassen wurde, wenn sich die in § 12 Abs. 2 SachenRBERG bezeichneten Investitionen nicht nachweisen lassen. Nach der bisherigen Gesetzesfassung besteht ein absoluter Kündigungsausschluß bis zum 31. Dezember 1995 (Abs. 1); bis zum 31. Dezember 2000 sind Eigenbedarfskündigungen des Grundstückseigentümers nur bei einer Unzumutbarkeit des Ausschlusses des Kündigungsrechts zulässig (Abs. 2). Überlassungsverträge waren nach ihrer einzelvertraglichen Ausgestaltung (lange Vertragsdauer, oftmals mit Verlängerungsoption sowie Einräumung einer eigentümerähnlichen Stellung) in der DDR besonders bestandskräftig. Soweit diese Überlassungsverträge in Mietverhältnisse übergehen, sind hinsichtlich der Kündigungsschutzregelungen zunächst die für Mietverhältnisse im allgemeinen gegenüber Eigenbedarfskündigungen geltenden Kündigungsschutzfristen, die nach Artikel 4 des Entwurfs bis zum 31. Dezember 1998 verlängert werden sollen, als Maßstab heranzuziehen. Denn es müssen, insbesondere auch aus verfassungsrechtlicher Sicht, die berechtigten Belange des mit der Kündigungsschutzfrist belasteten Grundstückseigentümers einbezogen werden. Deshalb ist es sachgerecht, die Kündigungsschutzfrist für Überlassungsnehmer, die nunmehr das Wohngebäude als Mieter nutzen, in Anlehnung an andere Wohnungsmietverhältnisse zu bestimmen, andererseits aber der besonderen Bestandskraft von Überlassungsverträgen durch eine maßvolle Besserstellung gegenüber Wohnungsmietern im allgemeinen Rechnung zu tragen. In der Neufassung des § 38 Abs. 1 SchuldRAnpG sollen deshalb ordentliche Kündigungen des Grundstückseigentümers bis zum 31. Dezember 1997 ausgeschlossen sein. Nach § 38 Abs. 2 SchuldRAnpG soll der Grundstückseigentümer in der Zeit vom 1. Januar 1998 bis zum 31. Dezember 2005 nur bei Vorliegen von Eigenbedarf zu Wohnzwecken kündigen dürfen, wenn der Ausschluß des Kündigungsrechtes für ihn unzumutbar wäre. Dem Grundstückseigentümer wird durch § 35 SchuldRAnpG ein sofortiger Anspruch auf Zahlung des im Beitrittsgebiet dann voraussichtlich durch das Mietenüberleitungsgesetz erhöhten Mietzinses zugebilligt, so daß ein finanzieller Ausgleich für die Beschränkung seiner Eigentümerrechte vorhanden ist.

(noch Ziffer 6)

2. Zu Nr. 2 (Änderung des § 39)

§ 39 SchuldRAnpG verlängert in der bisherigen Gesetzesfassung die Kündigungsschutzfrist des § 38 Abs. 2 SchuldRAnpG für Überlassungsverträge zu Wohnzwecken bis zum 31. Dezember 2010, wenn der Nutzer auf dem Grundstück in nicht unerheblichem Umfang Um- und Ausbauten oder wesentliche bauliche Maßnahmen zur Substanzerhaltung des Gebäudes unternommen hat. Von der Vorschrift werden Fälle bis zum Grenzbereich zur Sachenrechtsbereinigung erfaßt. Nach Verlängerung der Kündigungsschutzfristen in § 38 SchuldRAnpG ist eine entsprechend angemessene Verlängerung der Frist in § 39 SchuldRAnpG um fünf Jahre bis zum 31. Dezember 2015 erforderlich.

3. Zu Nr. 3 (Änderung des § 52)

Die Vorschrift betrifft Grundstücke, die auf der Grundlage eines schuldrechtlichen Vertrages mit einem zu Wohnzwecken genutzten Gebäude bebaut wurden. Bereits nach der derzeitigen Gesetzesfassung ist bei fortbestehender Nutzbarkeit des Gebäudes eine ordentliche Kündigung des Grundstückseigentümers bis zum 31. Dezember 2000 ausgeschlossen (Abs. 1). In den nächsten fünf Kalenderjahren ist die Eigenbedarfskündigung eingeschränkt (Abs. 2 Satz 1). Diese Frist verlängert sich um die Restnutzungsdauer des vom Nutzer errichteten Gebäudes, längstens bis zum 31. Dezember 2020 (Abs. 2 Satz 3). In der Begründung zum damaligen Gesetzentwurf ist zum Ausdruck gebracht, daß in dieser Fallgruppe der Schutz der vom Nutzer vorgenommenen erheblichen Investitionen auf längere Frist Vorrang beanspruchen kann vor dem Interesse des Eigentümers an einer eigenen Grundstücksnutzung. Die Tatsache, daß der Nutzer des Grundstücks das Wohngebäude zur Befriedigung seiner elementaren Wohnbedürfnisse errichtet hat, rechtfertigt es, über den reinen Amortisationsgedanken hinaus einen weitergehenden Kündigungsschutz als im Falle der Errichtung von Gebäuden zu gewerblicher oder sonstiger Nutzung einzuräumen. Es bleibt dann - wie nach der bisherigen Regelung - ein um 10 Jahre längerer Kündigungsschutz als bei den in Mietverhältnisse übergeleiteten Überlassungsverträgen gemäß § 39 SchuldRAnpG. Demgemäß ist der Ausschluß des Rechts zur ordentlichen Kündigung des Grundstückseigentümers bei fortbestehender Nutzungsmöglichkeit des Wohngebäudes bis zum 31. Dezember 2005 gerechtfertigt. Eigenbedarfskündigungen werden danach - wie bisher - für die folgenden fünf Jahre bis zum 31. Dezember 2010 eingeschränkt. Für den Fall einer möglichen weiteren Nutzung (Restnutzungsdauer) wird diese Frist - wie bisher - um weitere 15 Jahre bis zum 31. Dezember 2025 verlängert. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Wohnbedürfnisses ist damit den berechtigten Interessen des Nutzers eines

(noch Ziffer 6)

von ihm auf schuldrechtlicher Grundlage errichteten Wohngebäudes hinreichend Rechnung getragen."

Begründung (für das Plenum):

Die im Entwurf vorgesehene langfristige Erweiterung des Kündigungsschutzes bei Überlassungsverträgen zu Wohnzwecken, die als Mietverträge fortgesetzt werden, ist unter Berücksichtigung der verfassungsrechtlich geschützten Rechte des Eigentümers bedenklich; ein Kündigungsschutz in dem vorgesehenen Umfang ist zur Wahrung der berechtigten Interessen des Überlassungsnehmers als Wohnungsmieter auch nicht erforderlich. Eine Angleichung der Kündigungsschutzfristen an diejenigen für Wochenendgrundstücke ist im Hinblick auf die zwischen den jeweils geregelten Überlassungsverhältnissen in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht bestehenden Unterschiede nicht sachgerecht. Zwar ist grundsätzlich eine Wohnnutzung höher zu bewerten als eine Erholungsnutzung. Jeweils gegenüberzustellen sind aber - insbesondere auch aus verfassungsrechtlicher Sicht - die berechtigten Belange des jeweils belasteten Grundstückseigentümers. Deshalb ist sachgerecht, die Kündigungsschutzfrist für Überlassungsnehmer, die nunmehr das Wohngebäude als Mieter nutzen, in Anlehnung an andere Wohnungsmietverhältnisse zu bestimmen, andererseits aber der besonderen Bestandskraft von Überlassungsverträgen durch eine maßvolle Besserstellung gegenüber Wohnungsmietern im allgemeinen Rechnung zu tragen. Durch den Kündigungsschutz zugunsten von Nutzern, die aufgrund eines schuldrechtlichen Vertrages ein Gebäude zu Wohnzwecken errichtet haben, ist deren Interesse, soweit dies die Amortisation ihrer erheblichen Investitionen betrifft, durch die bisherige Regelung im Schuldrechtsanpassungsgesetz hinreichend Rechnung getragen. Darüber hinaus ist aber auch insoweit das Interesse dieser Nutzer gerade an der Wohnnutzung und Befriedigung ihrer Wohnbedürfnisse angemessen zu berücksichtigen. Ein weitergehender Schutz von gewerblichen und sonstigen Nutzern aufgrund von Überlassungsverträgen, die nunmehr als Miet- bzw. Pachtverträge fortgesetzt werden, als er im Schuldrechtsanpassungsgesetz bereits vorgesehen ist, ist sachlich nicht erforderlich. Zu berücksichtigen ist dabei auch, daß die Sonderregelungen für Gewerberaummietverhältnisse im Beitrittsgebiet inzwischen ausgelaufen sind. Dies gilt auch für die Nutzer von Grundstücken, die auf der Grundlage eines schuldrechtlichen Vertrages ein Grundstück mit einem zu gewerblichen Zwecken genutzten Gebäude bebaut haben. Ergänzend wird auf die vorstehenden Änderungen zur allgemeinen und zur Einzelbegründung des Entwurfs verwiesen.

Wo 7. Zur Begründung:

Der Begründungsteil ist wie folgt zu ändern:

- a) In Abschnitt A. Allgemeines, Unterabschnitt II. Mängel des geltenden Rechts, sechster Spiegelstrich (S. 13 der Vorlage) sind in Satz 1 die Worte "oder vor Kündigungen zwecks Ausbaus durch ihn" zu streichen.
- b) In Abschnitt B. Zu den einzelnen Vorschriften, Zu Art. 4 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch), zu Nr. 1 (Änderung des Art. 232, § 2 Abs. 3) - Seite 30 der Vorlage - ist in Satz 1 die Klammer "(für Eigenbedarf)" durch die Klammer "(bei Eigenbedarf)" und die Klammer "(für die Möglichkeit der Kündigung durch den Vermieter zwecks Ausbaus von nicht zum Wohnen bestimmten Nebenräumen eines Gebäudes zur Vermietung)" durch die Klammer "(bei Einliegerwohnungen)" zu ersetzen.

Begründung (nur gegenüber dem Plenum):

Redaktionelle Klarstellung des Gewollten.