

31.03.95

R - A - Fz - Wi - Wo

Gesetzesantrag
des Landes Brandenburg

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)

A. Zielsetzung

Die Regelung der offenen Vermögensfragen ist nach wie vor, auch nach verschiedenen Änderungen des Vermögensgesetzes seit seinem Inkrafttreten und nach dem Inkrafttreten des Sachenrechtsänderungsgesetzes, des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes und des Schuldrechtsänderungsgesetzes, eines der Haupthindernisse für Investitionen in den neuen Bundesländern. Vor allem die sogenannte Verfügungsperre des § 3 Abs. 3 des Vermögensgesetzes behindert derzeit im Falle des Vorliegens eines Rückübertragungsantrages selbst dann bis zum Verfahrensabschluß dringend notwendige Investitionen der Nutzer, wenn feststeht, daß der Antrag letztendlich abzuweisen ist. Auch im verfahrensrechtlichen Bereich des Vermögensgesetzes bestehen derzeit noch Hemmnisse. Die Regelungen der Grundstücksverkehrsordnung behindern ebenfalls in vielen Fällen die Eintragung des Erwerbers als Eigentümer. Ferner sind die Vorschriften des Investitionsvorrangsgesetzes - dessen Anwendbarkeit zudem auf vor dem 31.12.1995 gestellte Anträge beschränkt ist - teilweise zu eng gefaßt. Zu Lasten redlicher Grundstücksnutzer und (vermeintlicher) Erwerber besteht eine Schutzlücke in den Fällen, in denen wegen Mißachtung des materiellen oder

...

formellen Rechts durch staatliche Stellen der DDR bei der Veräußerung eines Grundstücks oder Gebäudes die Rechtsprechung in jüngster Zeit die Unwirksamkeit des Erwerbsgeschäftes angenommen hat. Der Kündigungsschutz für Mieter zu Wohn- und teilweise auch zu gewerblichen Zwecken im Schuldrechtsanpassungsgesetz ist zu kurz ausgestaltet; die Kündigungsschutzrechtlichen Wartefristen des EGBGB laufen nach derzeitiger Rechtslage 1995 aus. Schließlich besteht noch eine Regelungslücke zuungunsten der Alteigentümer in den Fällen, in denen bei Enteignungen in der DDR an sich festzusetzende Entschädigungen entweder nicht festgesetzt oder nicht ausgezahlt wurden.

B. Lösung

Der vorliegende Gesetzentwurf beabsichtigt hier Verbesserungen. Wichtigste Punkte sind folgende:

- Allgemeine Lockerung der Verfügungssperre des § 3 Abs. 3 VermG, unter besonderer Berücksichtigung von Komplettierungsfällen und von Fällen, in denen ein Grundstück ausschließlich auf besatzungsrechtlicher oder -hoheitlicher Grundlage enteignet wurde;
- Ergänzend hierzu Erleichterungen der grundbuchlichen Eintragung der beiden letztgenannten Fallgruppen durch eine Verpflichtung zur Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung;
- Änderung verschiedener verfahrensrechtlicher Regelungen im VermG, speziell Einführung der Möglichkeit eines Teilbescheides;
- Ergänzung des VermG durch eine Entschädigungsregelung in den Fällen "steckengebliebener" Entschädigungen;

- Verlängerung der Anwendbarkeit des InVorG und Erweiterung der Voraussetzungen für seine Anwendbarkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern;
- Einführung einer Heilungsvorschrift für zivilrechtliche Mängel bei Grundstücksübertragungsgeschäften in der DDR, wenn der Erwerber auf deren Bestand vertrauen durfte;
- Verlängerung der kündigungsschutzrechtlichen Wartefristen im EGBGB sowie verschiedener Kündigungsschutzvorschriften im Schuldrechtsanpassungsgesetz;

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Keine, außer in den Fällen der Nachentschädigung für stekengebliebene Entschädigungsfälle. In Anbetracht der geringen Grundstückswerte in der DDR und der voraussehbar verhältnismäßig geringen Zahl von Anwendungsfällen dürfte diese Kostenbelastung sich im Rahmen der für den Entschädigungsfonds vorgesehenen Finanzausstattung halten.

Bundesrat

Drucksache 184/95

31.03.95

R - A - Fz - Wi - Wo

Gesetzesantrag
des Landes Brandenburg

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)

DER MINISTERPRÄSIDENT
DES LANDES BRANDENBURG

Potsdam, den 30. März 1995

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Dr. h.c. Johannes Rau

Sehr geehrter Herr Präsident,

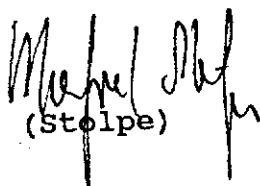
die Regierung des Landes Brandenburg hat beschlossen, dem Bundesrat den als Anlage beigefügten

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)

zuzuleiten.

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

Mit freundlichen Grüßen


(Stolpe)

**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)**

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 2. Dezember 1994 (BGBl. I S. 3610) wird wie folgt geändert:

1. § 3 Abs. 3 wird wie folgt geändert:

a) Die Sätze 2 bis 6 werden durch folgende Sätze ersetzt:

"Dies gilt nicht für Neubau-, Umbau- sowie Ausbaumaßnahmen durch den Verfügungsberechtigten des Gebäudes oder Grundstücks und damit im Zusammenhang stehende Bestellungen von Grundpfandrechten, wenn der Antrag sich auf ein Grundstück bezieht,

1. das ausschließlich auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage enteignet wurde oder
2. an dem der jetzige Verfügungsberechtigte bereits vor Abschluß des Grundstückskaufvertrages über ein dingliches Nutzungsrecht verfügte und die Bestellung des Nutzungsrechts nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Erwerb eines Gebäudes nach dem 18. Oktober 1989 stand.

Ausgenommen sind ferner solche Rechtsgeschäfte, die zur Instandhaltung, Instandsetzung oder Bewirtschaftung des Vermögenswertes dienen, und damit im Zusammenhang stehende Bestellungen von Grundpfandrechten. Der Bewirtschaftung dienen auch Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere der Einbau oder die Erneuerung von Heizungs- und Sanitäreinrichtungen, verbesserte Wärmedämmung und vergleichbare Maßnahmen, nicht aber der Abschluß langfristiger Miet- oder Pachtverträge. Die Maßnahmen müssen zu einer objektiven Wertsteigerung am Grundstück, dem Gebäude oder der Wohnung geeignet sein. Die Vermögenswerte dürfen hierdurch in ihrer Nutzungsart nicht wesentlich verändert werden. Der Berechtigte ist verpflichtet, dem Verfügungsberechtigten die aufgewendeten Kosten, soweit diese durch Mieterhöhungen auf Grund von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht bereits ausgeglichen sind, zu erstatten, sobald über die Rückübertragung des Eigentums bestandskräftig entschieden ist. Der Verfügungsberechtigte hat diese Rechtsgeschäfte so zu führen, wie das Interesse des Berechtigten mit Rücksicht auf dessen wirklichen oder mutmaßlichen Willen es erfordert, soweit dem nicht überwiegende Interessen des Verfügungsberechtigten oder das Gesamtinteresse des von dem Verfügungsberechtigten geführten Unternehmens entgegenstehen; § 678 des Bürgerlichen Gesetzbuches ist entsprechend anzuwenden, jedoch bleiben die Befugnisse als gegenwärtig Verfügungsberechtigter in den Fällen des § 177 des Baugesetzbuches sowie nach dem Investitionsvorrangsgesetz von diesem Satz unberührt."

b) Die bisherigen Sätze 7 bis 9 werden Sätze 9 bis 11.

2. § 7 Abs. 7 wird wie folgt geändert:

Satz 4 Nr. 2 wird wie folgt gefaßt:

"Aufwendungen für nach § 3 Abs. 3 zulässige Rechtsgeschäfte."

3. § 9 wird wie folgt geändert:

a) Die bisherigen Sätze 1 bis 3 werden Absatz 1.

b) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 angefügt:

"(2) Ist ein Anspruch auf Entschädigung nach den zum Zeitpunkt der Enteignung anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen - abgesehen von den Fällen nach § 1 Abs. 1 Buchstabe a und b - nicht erfüllt worden, so wird eine Entschädigung für die entgangene Entschädigungsleistung nach Maßgabe des Entschädigungsgesetzes gewährt."

4. § 11 b Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 4 wird folgender Satz 5 eingefügt:

"Stellt eine Privatperson einen Antrag nach Satz 1, so kann der Vertreter seine Vergütung und die Erstattung der baren Auslagen von der ihn bestellenden Behörde verlangen; diese hat einen diesbezüglichen Ersatzanspruch gegenüber dem Vertretenen."

b) Der bisherige Satz 5 wird Satz 6.

5. § 33 wird wie folgt geändert:

Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1 a eingefügt:

"(1 a) Die Behörde kann durch Teilbescheid vorab feststellen, daß eine Rückübertragung gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 oder § 5 ausgeschlossen ist."

6. § 37 Abs. 1 wird wie folgt gefaßt:

"(1) Eine verwaltungsgerichtliche Klage gegen die Entscheidung des Amtes oder Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen kann nicht auf einen Verstoß gegen die Bestimmungen über die Zuständigkeit gestützt werden."

Artikel 2

Änderung der Grundstücksverkehrsordnung

Die Grundstücksverkehrsordnung in der Fassung vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182, 2221) wird wie folgt geändert:

§ 1 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 3 wird der Strichpunkt durch das Wort "oder" ersetzt.

bb) Nach Nummer 3 werden folgende Nummern 4 und 5 eingefügt:

"4. der Grundstückskäufer bereits vor Abschluß des Kaufvertrages über ein dingliches Nutzungsrecht an dem Grundstück verfügte und die Bestellung des Nutzungsrechts nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Erwerb eines Gebäudes nach dem 18. Oktober 1989 stand oder

5. in bezug auf das Grundstück ein Antrag nach § 30 Abs. 1 des Vermögensgesetzes gestellt wurde und das Grundstück ausschließlich auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage enteignet wurde;"

b) Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

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

c) Nach Satz 3 wird folgender Satz 4 angefügt:

"In den Fällen des Satzes 1 Nr. 4 und 5 wird, zusammen mit der Eintragung des Erwerbers als Eigentümer, im Grundbuch vermerkt, daß für Weiterveräußerungen eine Verfügungsbeschränkung nach § 3 Abs. 3 des Vermögensgesetzes besteht."

Artikel 3

Änderung des Investitionsvorranggesetzes

Das Investitionsvorranggesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257, 1268) wird wie folgt geändert:

1. § 3 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

Satz 1 Nr. 2 wird wie folgt gefaßt:

"2. Schaffung, Wiederherstellung, Instandsetzung oder Modernisierung von Wohnraum."

2. § 4 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

In Satz 2 wird die Angabe "31. Dezember 1995" durch die Angabe "31. Dezember 1998" ersetzt.

Artikel 4

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch

Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494) wird wie folgt geändert:

1. Artikel 232 wird wie folgt geändert:

§ 2 Abs. 3 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird die Angabe "31. Dezember 1995" durch die Angabe "31. Dezember 1998" ersetzt.

b) In Satz 3 wird die Angabe "1. Januar 1996" durch die Angabe "1. Januar 1999" ersetzt.

2. Artikel 233 wird wie folgt geändert:

a) § 2 Abs. 3 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Satz 4 wird folgender Satz 5 eingefügt:

"Stellt eine Privatperson einen Antrag nach Satz 1, so kann der Vertreter seine Vergütung und die Erstattung der baren Auslagen von der ihn bestellenden Behörde verlangen; diese hat einen diesbezüglichen Ersatzanspruch gegenüber dem Vertretenen."

bb) Die bisherigen Sätze 5 und 6 werden zu Sätzen 6 und 7.

b) § 2 a Abs. 5 wird wie folgt geändert:

Satz 2 wird gestrichen.

c) Nach § 2 c wird folgender § 2 d eingefügt:

"(1) Rechtsgeschäfte zur Übertragung eines Grundstücks oder Gebäudes und die Zuweisung oder Verleihung eines Nutzungsrechtes an einem Grundstück durch eine staatliche Stelle, den Vorstand einer landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft oder eine als staatlicher Treuhänder oder Verwalter handelnde Person gelten trotz eines etwa vorhandenen Mangels als wirksam, wenn der Erwerber darauf vertrauen durfte, daß der Erwerb in der Deutschen Demokratischen Republik Bestand haben würde. Dies gilt insbesondere dann, wenn

1. die staatliche Stelle, der Vorstand der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft oder der als staatlicher Treuhänder oder Verwalter Handelnde zur Veräußerung, Verleihung oder Zuweisung nicht berechtigt war,

2. die gesetzlichen Voraussetzungen für die Bestellung des Treuhänders oder Verwalters nicht vorlagen oder die dafür vorgeschriebene gesetzliche Form nicht eingehalten wurde.

- (2) Absatz 1 findet keine Anwendung, wenn dem Erwerber der Mangel der Berechtigung oder der im Gesetz vorgeschriebenen Form bekannt war oder er unredlich im Sinne des § 4 Abs. 3 Buchstabe b oder c des Vermögensgesetzes war.
- (3) Abweichende gerichtliche Entscheidungen, deren Rechtskraft vor dem [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Gesetzes] eingetreten ist, bleiben unberührt."

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:
 - a) In Absatz 1 wird die Angabe "31. Dezember 1995" durch die Angabe "31. Dezember 1999" ersetzt.
 - b) In Absatz 2 wird die Angabe "31. Dezember 2000" durch die Angabe "3. Oktober 2015" ersetzt.
- 2. § 39 wird wie folgt geändert:

In Satz 1 wird die Angabe "31. Dezember 2010" durch die Angabe "31. Dezember 2020" ersetzt.
- 3. § 42 wird wie folgt geändert:

In Absatz 2 wird die Angabe "31. Dezember 1995" durch die Angabe "31. Dezember 1997" ersetzt.
- 4. § 49 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe "31. Dezember 2000" durch die Angabe "31. Dezember 2005" ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- aa) In Satz 1 wird der erste Halbsatz wie folgt gefaßt:
"Vom 1. Januar 2006 bis zum 3. Oktober 2015 kann der Grundstückseigentümer den Vertrag außer dem in Absatz 1 genannten Grund nur dann kündigen,"
- bb) In Satz 3 wird die Angabe "31. Dezember 2020" durch die Angabe "31. Dezember 2030" ersetzt.

5. § 52 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird die Angabe "31. Dezember 2000" durch die Angabe "31. Dezember 2005" ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- aa) In Satz 1 werden die Wörter "In den darauffolgenden fünf Kalenderjahren kann der Grundstückseigentümer den Vertrag auch dann kündigen," durch die Wörter "Vom 1. Januar 2006 bis zum 3. Oktober 2015 kann der Grundstückseigentümer den Vertrag außer dem in Absatz 1 genannten Grund nur dann kündigen," ersetzt.
- bb) In Satz 2 wird die Angabe "31. Dezember 2020" durch die Angabe "31. Dezember 2030" ersetzt.

Artikel 6

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung:

A. Allgemeines

I. Stand der Gesetzgebung im Bereich der offenen Vermögensfragen

Die Regelung der offenen Vermögensfragen mit dem Grundprinzip "Rückgabe vor Entschädigung" stellt nach wie vor eines der Haupthindernisse für Investitionen in den neuen Bundesländern dar und berücksichtigt die Interessen der gegenwärtigen Grundstücksnutzer noch nicht in ausreichendem Maße, wenn auch das Vermögensgesetz seit seinem Inkrafttreten mehrfach geändert und durch zusätzliche Regelungen ergänzt worden ist.

Bereits mit dem Einigungsvertrag war, zusammen mit dem Vermögensgesetz, das Gesetz über besondere Investitionen in der Deutschen Demokratischen Republik (BGBl. 1990 II S. 1157) in Kraft getreten, das beim Vorliegen besonderer Investitionszwecke die Veräußerung von rückgabebelasteten, ehemals volkseigenen Grundstücken und Gebäuden ermöglichte. Als besondere Investitionszwecke wurden beispielsweise anerkannt die Sicherung oder Schaffung von Arbeitsplätzen, die Deckung eines erheblichen Wohnbedarfs der Bevölkerung und die dazu erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen. Im Frühjahr 1991 führte das Gesetz zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen (Hemmnissebeseitigungsgesetz; BGBl. I S. 765) unter anderem mit dem neuen § 3 a des Vermögensgesetzes für die Fälle einer Verfügungsberechtigung der Treuhandanstalt oder einer öffentlich-rechtlichen Gebietskörperschaft erweiterte Verfügungsmöglichkeiten über anmeldeb belastete Immobilien ein; im Gegensatz zu dem im Investitionsgesetz vorgesehenen Bescheinigungsverfahren waren beim Vorliegen besonderer Investitionszwecke diese Körperschaften berechtigt, von sich aus Verfügungen über anmeldeb belastete Grundstücke zu treffen. Die dadurch eingetretene Zersplitterung wurde durch das Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257)

beseitigt, das mit der Einführung des Investitionsvorranggesetzes (InVorG) die Investitionsmöglichkeiten auf derartigen Grundstücken zusammenfaßte und erweiterte. Als weiterer wesentlicher Punkt dieses Gesetzes ist die Modifikation der Stichtagsregelung des § 4 Abs. 2 Satz 2 des Vermögensgesetzes (VermG) durch verschiedene Ausnahmen (im Falle von Anträgen vor dem Stichtag, von wesentlichen Investitionen durch den Nutzer oder von gewerblich genutzten Grundstücken) zu nennen, die vor allem die Rechtsposition der Nutzer in den neuen Bundesländern verbesserte und damit auch bei ihnen wieder Anreize für Investitionen schuf. Der nächste Schritt zum Schutze der Nutzer und für eine Verbesserung der Investitionen geschah dann mit dem Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung registerrechtlicher und anderer Verfahren (Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz - RegVBG) vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182). In diesem wurde unter anderem die Grundstücksverkehrsordnung - die ursprünglich in der DDR mit dem Genehmigungserfordernis für Grundstücksveräußerungen ein Instrument der staatlichen Lenkung des Grundstücksverkehrs darstellte, mittlerweile aber bis zur Entscheidung über einen Rückgabeantrag die Ansprüche der Alteigentümer vor Verfügungen über die beanspruchten Grundstücke schützen soll - gestrafft und neugefaßt. Mit dem ferner darin enthaltenen Bodensonderungsgesetz wurde das Problem der sogenannten "ungetrennten Hofräume", nämlich katastermäßig nicht vermessener größerer Flächen in den ehemals preußischen Landesteilen, durch Einfügung eines besonderen Sonderungsverfahrens einer Lösung (Grundbuchgängigkeit) zugeführt. Ferner führte das Gesetz unter anderem zum Schutz der Nutzer ein Vertragsmoratorium für Nutzungsverträge über Erholungsgrundstücke, die von staatlichen Stellen nicht über volkseigene, sondern von ihnen nur verwaltete Grundstücke abgeschlossen wurden, ein, und regelte gesetzlich die Wirksamkeit von Überlassungsverträgen.

Im Jahre 1994 wurden die Gesetzgebungsarbeiten weitgehend abgeschlossen durch das Gesetz zur Änderung sachenrechtlicher Bestimmungen (Sachenrechtsänderungsgesetz - SachenRÄndG) vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), das Gesetz zur Änderung

schuldrechtlicher Bestimmungen im Beitrittsgebiet (Schuldrechtsänderungsgesetz - SchuldRÄndG) vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538) und schließlich das Gesetz über die Entschädigung nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen und über staatliche Ausgleichsleistungen für Enteignungen auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage (Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz - EALG) vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2624). Mit dem im Sachenrechtsänderungsgesetz enthaltenen Sachenrechtsbereinigungsgesetz wird vor allem den Eigenheimbesitzern auf fremdem Grund und Boden ein Recht zum Ankauf des Grundstückes oder wahlweise zum Abschluß eines Erbbauvertrages eingeräumt. Das Schuldrechtsanpassungsgesetz (Bestandteil des Schuldrechtsänderungsgesetzes) unterstellt bestimmte, in der DDR abgeschlossene schuldrechtliche Nutzungsverhältnisse dem Miet- und Pachtrecht des BGB; wesentliche Regelungen zugunsten der Nutzer stellen hier unter anderem die Kündigungsschutzregelungen sowie die Regelungen für Aufwendungen des Nutzers bei Beendigung des Vertrages dar. Das Entschädigungsgesetz schließlich (Bestandteil des EALG) regelt in Ergänzung zum Vermögensgesetz die Frage der Entschädigungsleistungen für Alteigentümer, die - beispielsweise auf Grund redlichen Erwerbs des beanspruchten Vermögenswertes durch Dritte - ihre enteigneten Vermögenswerte nicht zurückbekommen, und schloß die bis dahin noch vorhandene Regelungslücke.

II. Mängel des geltenden Rechts

Obwohl mit den genannten Gesetzen eine Reihe von Verbesserungen der Situation der Nutzer von Immobilien im Beitrittsgebiet und der Investitionsmöglichkeiten auf anmeldebelasteten Grundstücken geschaffen wurde, besteht nach wie vor Nachbesserungsbedarf.

- Dies gilt vor allem im Bereich der Verfügungssperre des § 3 Abs. 3 VermG, nach der im Falle des Vorliegens eines Rückübertragungsantrages über einen Vermögenswert - vor allem ein Grundstück - der Verfügungsberechtigte verpflichtet ist, den Abschluß dinglicher Rechtsgeschäfte oder die Ein-

gehung langfristiger vertraglicher Verpflichtungen ohne Zustimmung des Berechtigten zu unterlassen. Hier liegt auch weiterhin ein wesentliches Hemmnis für Investitionen durch die derzeitigen Nutzer, ohne daß dies immer zu rechtfertigen ist. Sinn der Sperre ist der Schutz des Alteigentümers. Dieser erscheint aber bei Grundstücken, die ausschließlich auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage enteignet wurden, als überflüssig, da diese nach den Regelungen des Vermögensgesetzes ohnehin nicht rückgabefähig sind. Ebensowenig ist die Sperre für den Fall sogenannter Komplettierungskäufe zu rechtfertigen, in denen der Nutzer eines volkseigenen Grundstückes an diesem in redlicher Weise ein dingliches Nutzungsrecht erworben und anschließend - nach dem Stichtag 18. Oktober 1989 (Datum des Rücktritts Honekkers) - das Grundstück zugekauft hat (Besonderheiten gelten hier allerdings für sogenannte akzessorische Nutzungsrechte, die in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Gebäudekauf nach dem Stichtag bestellt wurden); bei Komplettierungskäufen kommt eine Rückgabe nicht in Betracht.

- Auch in weiteren Fällen sind die bereits jetzt im § 3 Abs. 3 VermG vorgesehenen Ausnahmen von der Verfügungssperre, vor allem zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Vermögenswertes sowie für Instandsetzungsmaßnahmen, zu restriktiv und Änderungen möglich, ohne die berechtigten Interessen der Antragsteller nach dem Vermögensgesetz zu beschneiden.
- Verschiedene Verfahrensregelungen im Vermögensgesetz sind verbesserungsbedürftig, besonders hinsichtlich der Frage, ob bei eindeutig feststellbarem redlichem Erwerb eines anmeldebelaasteten Grundstücks durch Dritte ein abweisender Teilbescheid möglich ist, ohne daß hierfür durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen die Berechtigung des Antragstellers geprüft werden muß.

- Ein weiteres Hemmnis für die Erwerber von anmeldebelasteten Grundstücken, die auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage enteignet wurden oder Gegenstand eines Komplettierungskaufes waren, ergibt sich auf Grund der Vorschriften der Grundstücksverkehrsordnung. Für den grundbuchlichen Vollzug eines solchen Kaufes ist nämlich eine Grundstücksverkehrsgenehmigung erforderlich, die bei Vorliegen eines Rückübertragungsantrages bis zur Beendigung des Verfahrens in der Regel nicht erteilt werden kann. Auch dies ist in Anbetracht der Tatsache, daß hier im Regelfalle eine Rückgabe nicht in Betracht kommt, nicht zu rechtfertigen.
- Investitionsvorrangverfahren können nach derzeitiger Gesetzeslage nur noch bis zum 31. Dezember 1995 eingeleitet werden; eine Verlängerung dieser Frist erscheint geboten. Weiter erscheint die Definition eines besonderen Investitionszweckes bei der Wohnraumbeschaffung als zu eng.
- Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) enthält in § 2 Abs. 3 des Art. 232 besondere Kündigungsregeln - die sogenannten kündigungsschutzrechtlichen Wartefristen - zum Schutz der Mieter in den neuen Ländern vor Eigenbedarfskündigungen des Vermieters oder vor Kündigungen zwecks Ausbaus durch ihn. Sie wurden durch das Gesetz zur Verlängerung der Wartefristen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet (BGBl. 1992 I S. 2117) bereits einmal bis Ende 1995 verlängert. Da sich jedoch die Lage auf dem Wohnungsmarkt bis dahin nicht spürbar entspannt haben wird, muß die Frist erneut verlängert werden.
- § 2 a Abs. 5 Satz 2 des Artikels 233 EGBGB ordnet die Aussetzung vermögensrechtlicher Verfahren mit Blick auf die Sachenrechtsbereinigung an; dies kollidiert mit der Aussetzung des notariellen Vermittlungsverfahrens in der Sachenrechtsbereinigung zugunsten des Rückübertragungsver-

fahrens (§ 94 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBerG). Die hierin liegende wechselseitige Blockade sollte aufgehoben werden.

- Der in § 4 Abs. 2 VermG enthaltene Schutz redlicher Erwerber von Grundstücken, Gebäuden oder dinglichen Nutzungsrechten ist in der Vergangenheit durch die Rechtsprechung der Zivilgerichte zunehmend ausgehöhlt worden, indem diese als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des Vermögensgesetzes die zivilrechtliche Wirksamkeit des Erwerbs angenommen haben.
- Das zum 1.1.1995 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 kam es teilweise zu einer wesentlichen Verlängerung bestimmter Kündigungsschutzfristen (besonders für Erholungsgrundstücke), an der die anderen erfaßten Fallgruppen nicht in gleicher Weise Anteil hatten, so daß es zu Wertungswidersprüchen zwischen dem Schutz der Überlassungsverträge zu Wohnzwecken und der auf Grund schuldrechtlicher Verträge errichteten Gebäude einerseits und dem der o.g. Verträge andererseits kam. Weitere Wertungswidersprüche bestehen bei den Überlassungsverträgen zu Wohnzwecken im Vergleich mit solchen Überlassungsverträgen, die nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) in dessen Regelungen einbezogen wurden; der Bestandsschutz für als schuldrechtliche Verträge fortgeführte Überlassungsverträge zu Wohnzwecken ist unzureichend ausgeprägt.
- Im Bereich der Entschädigungsregelungen besteht eine Gesetzeslücke zuungunsten der Alteigentümer in den Fällen der sogenannten "steckengebliebenen Entschädigungen". Hier handelt es sich darum, daß bei Enteignungen von Vermögenswer-

ten und ihrer Überführung in Volkseigentum zu Zeiten der DDR an sich zwingend festzusetzende Entschädigungen aus heute nicht mehr aufzuklärenden Gründen - in der Regel wohl versehentlich - nicht festgesetzt oder nicht ausgezahlt wurden; nach derzeitiger Gesetzeslage steht den davon betroffenen Alteigentümern heute keinerlei Anspruch auf Entschädigung zu.

III. Lösung

Zur Lösung der angeführten Probleme sollen die folgenden Gesetze im Rahmen eines Artikelgesetzes geändert werden:

- Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen (VermG)

Hier soll vor allem die Verfügungssperre des § 3 Abs. 3 für Grundstücke, die ausschließlich auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage enteignet wurden, sowie für Komplettierungskäufe beseitigt werden. Ferner enthält der Entwurf eine wesentliche Erweiterung der Ausnahmen von der Verfügungssperre. Im Bereich der Verfahrensregeln wird vorgeschlagen, bei eindeutig feststellbar redlichem Erwerb eines anmeldebelasteten Grundstücks durch Dritte einen den Rückgabeantrag abweisenden Teilbescheid zu ermöglichen, ohne daß die Berechtigung des Antragstellers vorher geprüft werden muß; außerdem werden einige weitere Verfahrensregeln geändert. Schließlich soll in den Fällen der sogenannten steckengebliebenen Entschädigungen dem Alteigentümer ein Entschädigungsanspruch für die ihm entgangene Forderung gewährt werden.

- Im Bereich der Grundstücksverkehrsordnung wird vorgeschlagen, Erwerbern von auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage enteigneten Grundstücken sowie Komplettierungskäufern einen Anspruch auf Erteilung einer Grundstücksverkehrsgenehmigung einzuräumen.

- Das Investitionsvorranggesetz soll durch eine Erweiterung der Definition des besonderen Investitionszweckes bei Investitionen in Wohnraum sowie durch eine Verlängerung seiner Geltungsdauer bis Ende 1998 verbessert werden.
- Im Bereich des EGBGB sollen die Kündigungsschutzrechtlichen Wartefristen um drei Jahre verlängert werden; ferner sollen auch hier zwei verfahrensrechtliche Regelungen geändert werden. Die wechselseitige Blockade von Verfahren nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz und dem Vermögensgesetz soll durch Streichung des § 2 a Abs. 5 Satz 2 des Artikels 233 EGBGB beseitigt werden. In das EGBGB soll zudem als Art. 233 § 2 d eine Heilungsvorschrift aufgenommen werden, durch welche das berechtigte Vertrauen eines Bürgers in den Bestand einer von staatlichen Stellen eingeräumten dinglichen Rechtsposition geschützt wird.
- Im Bereich des Schuldrechtsanpassungsgesetzes wird der Bestandsschutz für Überlassungsverträge zu Wohnzwecken dem für derartige Verträge zu Erholungszwecken angepaßt und außerdem, im Falle wesentlicher baulicher Maßnahmen oder nicht unerheblicher Um- und Ausbauten durch den Nutzer, weiter verlängert. Auch der Kündigungsschutz für gewerblich genutzte Grundstücke soll verbessert werden. Schließlich ist auch eine Verlängerung der Kündigungsschutzfristen für auf schuldrechtlicher Grundlage zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken bebaute Grundstücke vorgesehen.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Art. 1 (Änderung des Vermögensgesetzes)

1. Zu Nr. 1 (Neufassung von § 3 Abs. 3)

In seiner bisherigen Fassung enthält § 3 Abs. 3 VermG in den bisherigen Sätzen 2, 3 und 5 Ausnahmen von der Verfügungssperre des Satzes 1 für bestimmte Gruppen von Rechtsgeschäften, und zwar in Satz 2 für Rechtsgeschäfte, die

- a) zur Erfüllung von Rechtspflichten des Eigentümers, insbesondere bei Anordnung eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots nach § 177 des Baugesetzbuchs zur Beseitigung der Mißstände und zur Behebung der Mängel oder
- b) zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Vermögenswerts erforderlich sind,

im bisherigen Satz 3 für Instandsetzungsmaßnahmen, wenn die hierfür aufzuwendenden Kosten den Verfügungsberechtigten als Vermieter nach Rechtsvorschriften zu einer Erhöhung der Jahresmiete berechtigen, und in Satz 5 für Maßnahmen der in Satz 2 Buchst. a bezeichneten Art, die ohne eine solche Anordnung nach § 177 des Baugesetzbuchs vorgenommen werden, wenn ihre Kosten von der Gemeinde oder einer anderen Stelle nach Maßgabe des § 177 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuchs erstattet werden.

Der Gesetzentwurf nimmt zunächst die sogenannten Komplettierungskäufe (Zukauf von Grund und Boden durch Nutzer, die bereits zuvor in redlicher Weise ein dingliches Nutzungsrecht am Grundstück erworben haben; ausgenommen sind allerdings nach dem 18. Oktober 1989 im Zusammenhang mit einem Gebäudekauf verliehene sogenannte akzessorische Nutzungsrechte) und Grundstücke, die ausschließlich auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage enteignet wurden, weitgehend von der Verfügungssperre aus. Grund der Sperre ist die Sicherung des Altei-

gentümers vor zwischenzeitlichen Veränderungen. Dies läßt sich jedoch bei keiner dieser beiden Fallgruppen rechtfertigen, da hier etwa gestellte Rückübertragungsansprüche praktisch durchgängig abzuweisen sind. Bei ausschließlich auf besatzungsrechtlicher oder -hoheitlicher Grundlage enteigneten Grundstücken gilt dies auf jeden Fall, da in diesen Fällen das Vermögensgesetz keine Anwendung findet, und auch in den Fällen der Komplettierungskäufe sind nach bisheriger Kenntnis weit über 90 % der Rückübertragungsanträge bereits wegen redlichen Erwerbs des dinglichen Nutzungsrechts abzuweisen. Die Verfügungssperre behindert in diesen Fällen notwendige und sinnvolle Neubau-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen der Erwerber, ohne daß dem ein schützenswertes Interesse der Alteigentümer gegenüberstünde. Daher sollten derartige Erwerber von der Sperrwirkung des § 3 Abs. 3 Satz 1 weitgehend ausgenommen werden; dies soll auch für die mit solchen Verfügungen im Zusammenhang stehenden Bestellungen von Grundpfandrechten für entsprechende Kreditaufnahmen gelten, nicht jedoch generell für Grundpfandrechte, etwa weil der Erwerber aus anderen Gründen einen Kredit benötigt. Wegen des - geringen - Risikos eines unredlichen Erwerbs des Nutzungsrechts oder einer etwaigen späteren Feststellung, daß die Enteignung des betreffenden Grundstückes doch nicht im Zuge der Bodenreform erfolgt ist, muß allerdings sichergestellt bleiben, daß diese Grundstücke bis zu einer bestandskräftigen Abweisung des Rückübertragungsantrags nicht in das Eigentum Dritter übergehen. Dies soll dadurch gewährleistet werden, daß einerseits nur Neu-, Um- und Ausbaumaßnahmen, nicht aber der Verkauf von der Verfügungssperre ausgenommen werden, und daß ferner nur der jetzige Verfügungsberechtigte dazu befugt sein soll. Für den - seltenen - Fall einer späteren Rückübertragung soll es bei der Regelung des bisherigen Satzes 4 - nunmehr Satz 7 - bleiben, wonach der Berechtigte verpflichtet ist, dem Verfügungsberechtigten aufgewendete Kosten - soweit nicht bereits anderweitig ausgeglichen - zu erstatten, sobald über die Rückübertragung des Eigentums bestandskräftig entschieden worden ist.

Für die grundbuchliche Eintragung des Komplettierungskäufers oder auch eines Erwerbers eines ausschließlich auf besatzungsrechtlicher oder -hoheitlicher Grundlage enteigneten Grundstücks als Eigentümer siehe die unten (Artikel 2, Nr. 1) vorgeschlagene Änderung des § 1 der Grundstücksverkehrsordnung (GVO).

Aber auch in den übrigen Fällen, in denen diese Voraussetzungen nicht zutreffen, haben sich nach den Erfahrungen der Praxis mittlerweile die bisherigen Ausnahmen von der Verfügungssperre als unzureichend herausgestellt. Die Ausnahme des bisherigen Satzes 2 ist ausdrücklich auf erforderliche Maßnahmen zur Beseitigung von Mißständen und Mängeln oder zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Vermögenswerts zugeschnitten, und die nach dem bisherigen Satz 3 auf das Verhältnis zwischen dem Alteigentümer als Vermieter und etwaigen Mietern, 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 ins Leere. In letzter Zeit hat sich außerdem verstärkt Investitionsbedarf im Hinblick auf nicht unbedingt erforderliche, aber doch wertsteigernde Maßnahmen ergeben, 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. 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 geeignet sein 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. 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.

Der bisherige Satz 6 wird zu Satz 8, jedoch durch die Streichung der Bezugnahme auf die bisherigen Sätze 3 und 5 und die Ersetzung der Bezugnahme auf das Investitionsgesetz - das bereits durch das Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz von 1992 aufgehoben wurde - durch eine Bezugnahme auf das Investitionsvorrangsgesetz modifiziert. Ferner wird in diesem Satz ergänzend klargestellt, daß das Interesse des Berechtigten auch dann unbeachtlich bleibt, wenn ihm Überwiegende Interessen des Verfügungsberechtigten entgegenstehen, damit nicht das bloße Äußern eines entgegenstehenden Willens des Berechtigten bereits zur Verhinderung einer nach objektiven Gesichtspunkten sinnvollen Investition des Verfügungsberechtigten führt. Die bisherigen Sätze 7 bis 9 bleiben als Sätze 9 bis 11 bestehen.

Der Entwurf sieht davon ab, eine Kostenhöchstgrenze zur Vermeidung von Luxussanierungen für nach den neuen Sätzen 3 bis 6 erlaubte Sanierungsmaßnahmen einzuführen, da diese durch die Bezugnahme auf Instandhaltung, Instandsetzung oder Bewirtschaftung (Satz 3 neu) und das Verbot einer wesentlichen Veränderung der Nutzungsart (Satz 6) ohnehin ausgeschlossen sind (vgl. im übrigen die Begründung zu Art. 3 Nr. 1 letzter Absatz).

Zu Nr. 2 (Änderung von § 7 Abs. 7)

§ 7 Abs. 7 VermG gibt dem Berechtigten gegen den Verfügungsberechtigten unter bestimmten Umständen einen Anspruch auf Herausgabe gezogener Nutzungen, gegen die der bisherige Verfügungsberechtigte Kosten auf Grund von Rechtsgeschäften zur Erhaltung des Vermögenswertes im Sinne des § 3 Abs. 3 VermG aufrechnen kann. Infolge der vorgeschlagenen Neufassung des § 3 Abs. 3 soll

jetzt in § 7 Abs. 7 statt auf die Erhaltung des Vermögenswertes auf alle nach § 3 Abs. 3 zulässigen Rechtsgeschäfte Bezug genommen werden.

3. Zu Nr. 3 (Einfügung eines Abs. 2 in § 9)

In der DDR sind in einer Reihe von Fällen Grundstücke und sonstige Vermögenswerte in Anspruch genommen und in Volkseigentum überführt worden, ohne daß eine an sich festzusetzende Entschädigung tatsächlich noch festgesetzt oder ausgezahlt wurde. Die Gründe hierfür lassen sich heute nicht mehr in allen Fällen nachvollziehen. Teilweise wurden Entschädigungen deshalb nicht mehr festgesetzt oder ausgezahlt, weil die Enteignungen kurz vor der Wende stattfanden und die staatlichen Organe vor dem Ende der DDR nicht mehr dazu kamen. In anderen Fällen wurden solche Vermögenswerte bereits vor dem Inkrafttreten des Entschädigungsgesetzes der DDR enteignet; eine an sich nach dessen § 1 vorgesehene Nachentschädigung unterblieb aber aus nicht mehr nachvollziehbaren Gründen, ohne daß es sich um gezielt diskriminierende Maßnahmen handelte. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (zwei Urteile vom 24.3.1994, 7 C 11/93 und 7 C 16/93) liegt in diesen Fällen keine entschädigungslose Enteignung im Sinne des Abs. 1 lit. a des Vermögensgesetzes vor, da hierfür ein diskriminierender und gerade deshalb entschädigungslos bleibender Zugriff auf das Eigentum vorliegen muß, nicht aber das bloße, beispielsweise versehentliche, Unterbleiben einer Entschädigung. Grundsätzlich umfaßt § 1 Abs. 1 lit. a VermG daher nur solche Enteignungen, deren besonderer Unrechtsgehalt darin liegt, daß bereits nach den einschlägigen Vorschriften der DDR für bestimmte Enteignungsmaßnahmen eine Entschädigung generell ausgeschlossen war. Das Vermögensgesetz ist also auf diese Fälle nicht anwendbar. Damit entfällt gleichzeitig die Voraussetzung der Anwendbarkeit des Entschädigungsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2624, dort § 1). Nach bisherigem Recht steht diesen Enteigneten kein Anspruch auf Entschädigung zu.

Dies erscheint ungerecht. Der betreffenden Personengruppe soll zumindest die Möglichkeit einer Entschädigung nach dem Entschädigungsgesetz der Bundesrepublik für die ihnen in der DDR entgangene Forderung gewährt werden, um sie in etwa so zu stellen, als ob es seinerzeit zur Festsetzung und Auszahlung einer Entschädigung gekommen wäre. Eine nachträgliche Festsetzung und Auszahlung nach den Entschädigungsvorschriften der DDR würde allerdings Probleme der Rechtsnachfolge sowie die Frage aufwerfen, welche Behörden heute hierfür zuständig wären. Eine Behandlung entsprechend der bei enteigneten Forderungen im Sinne des § 1 Abs. 5 des Vermögensgesetzes scheitert daran, daß es sich hier gerade nicht um zielgerichtete Enteignungsmaßnahmen, sondern um zufällige Unterlassungen handelte.

Der Entwurf schlägt vor, diesen Enteigneten die Möglichkeit einer Entschädigung für die ihnen seinerzeit entgangene Entschädigungsforderung zu gewähren. Voraussetzung ist allerdings, daß an sich nach den Vorschriften der DDR eine Entschädigung festzusetzen gewesen wäre, die aus nicht diskriminierenden Gründen entweder nicht festgesetzt oder nicht ausgezahlt wurde. Nicht erfaßt sind die Fälle, in denen eine geringere als die sonst übliche Entschädigung festgesetzt oder nicht ausgezahlt wurde, da diese § 1 Abs. 1 lit. b VermG unterfallen.

Durch die Einführung eines Absatzes 2 werden die bisherigen Sätze 1 bis 3 zu Absatz 1.

Zu Nr. 4 (Ergänzung von § 11 b Abs. 1 VermG)

Nach § 11 b VermG kann der Antrag auf Bestellung eines Vertreters eines nicht feststellbaren Eigentümers von jedem, der ein berechtigtes Interesse daran hat, gestellt werden. Dies kann sowohl die Gemeinde, als auch eine Privatperson, insbesondere ein Mieter, sein. Zur Kostentragungspflicht ergibt sich aus § 16 Abs. 3 Satz 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG), der gemäß § 11 b Abs. 4 entsprechende Anwendung findet, daß der Vertreter gegen den Rechtsträger der Behörde, die um seine Bestel-

lung ersucht hat, Anspruch auf eine angemessene Vergütung und die Erstattung der baren Auslagen hat; nach Satz 3 der gleichen Vorschrift bestimmt die antragstellende Behörde auch die Vergütung und stellt die Auslagen und Aufwendungen fest; nach Satz 2 hat sie insoweit Ersatzansprüche gegen den Vertretenen. Im Falle eines Antrages durch einen Privaten (natürliche oder juristische Person des Privatrechts) fehlt jedoch eine Regelung; es kommt allenfalls eine Kostentragung durch ihn selbst in Betracht. Dies ist aus sozialen Gründen nicht zumutbar. Im übrigen ist auch die Bestimmung der Vergütung und Feststellung der Auslagen durch einen Privaten unzumutbar; die ganze Regelung des § 16 Abs. 3 VwVfG ist ersichtlich auf Behörden zugeschnitten. Durch den neu einzufügenden Satz 5 wird nunmehr für den Fall einer Antragstellung durch einen Privaten eine Verpflichtung der den Vertreter bestellenden Behörde zur Zahlung der Vergütung und Ersatz der Auslagen des Vertreters eingefügt; diese hat wiederum einen Ersatzanspruch gegenüber dem Vertretenen. Letztendlich kann sie sich - notfalls durch gerichtliche Geltendmachung gegenüber dem Vertreter - aus dem vertretenen Vermögenswert (beispielsweise Mieteinnahmen) befriedigen und läuft daher nur ein geringes Kostenrisiko.

Der Entwurf sieht davon ab, neben der Behörde den privaten Antragsteller haften zu lassen. Sollten im Einzelfall private Antragsteller im Interesse einer schnelleren Erledigung ihres Antrages zur Kostentragung bereit sein, so kann dies jederzeit auf privatrechtlicher Basis geregelt werden.

Als Folgeänderung wird der bisherige Satz 5 zu Satz 6.

Zu Nr. 5 (Einfügung eines § 33 Abs. 1 a)

In den Fällen, in denen die Redlichkeit eines Erwerbers verhältnismäßig schnell und unproblematisch festzustellen ist, jedoch die Frage der Berechtigung des Antragstellers umfangreichere Prüfungen erfordert, führt das bisherige Verfahren dazu, daß nicht der Rückübertragungsantrag auf Grund der festgestellten

Redlichkeit sofort abgewiesen wird, sondern vor einer Entscheidung auch die Berechtigung des Antragstellers überprüft werden muß. Bis zu einer endgültigen Entscheidung ist der Verfügungsberechtigte aber auf Grund des § 3 Abs. 3 VermG weitgehend in seinen Verfügungsmöglichkeiten blockiert, obwohl sein redlicher Erwerb in diesen Fällen bereits feststeht.

Dies liegt daran, daß nach geltendem Recht zweifelhaft ist, ob in derartigen Fällen bereits vorab durch Teilbescheid über den redlichen Erwerb des Verfügungsberechtigten entschieden werden kann. Im Verwaltungsverfahrensgesetz ist die Befugnis zum Erlaß eines Teilverwaltungsaktes zwar nicht ausdrücklich vorgesehen, jedoch allgemein anerkannt, wenn dadurch ein Teil eines teilbaren Verfahrensgegenstandes abgeschlossen wird. Eben diese Teilbarkeit ist aber bei der hier vorliegenden Konstellation fraglich. Der Antrag auf Rückübertragung in Natur begründet nämlich gleichzeitig einen Anspruch auf Entschädigung nach § 9 Abs. 1 (neu) VermG für den Fall der Abweisung wegen redlichen Erwerbs des Verfügungsberechtigten, so daß der gesamte Antrag des Restitutionsberechtigten abschließend nur mit einer Entscheidung auch über die Entschädigung beschieden werden kann, für die logisch vorrangig aber die Frage der Berechtigung ist. Auch die Frage, ob § 30 Abs. 1 Satz 4 VermG - der die Beschränkung eines Rückübertragungsantrages auf einzelne Verfahrensstufen ermöglicht - als spezielle Ermächtigungsgrundlage für einen Teilbescheid angesehen werden kann, ist zweifelhaft. Die positive Feststellung der Redlichkeit hätte zwar eine endgültige (negative) Entscheidung über die Rückübertragung in Natur zur Folge, würde aber für den Antragsteller keine Verfahrensstufe abschließend erledigen, da noch über eine mögliche Entschädigungsberechtigung nach § 9 Abs. 1 (neu) zu entscheiden wäre.

Andererseits liegt ein erhebliches praktisches Bedürfnis vor, in möglichst vielen Fällen einem redlichen Erwerber bereits durch eine den Rückübertragungsantrag abweisende Vorabentscheidung Rechtssicherheit zu verschaffen, ihn von der Verfügungssperre zu befreien und ihm dringend notwendige Investitionen zu ermögli-

chen. Von der Praxis der Vermögensämter wird daher eine gesetzliche Klärung dieser Frage nachdrücklich befürwortet. Die mit dem Entwurf vorgeschlagene Änderung soll eine solche Vorabentscheidung ermöglichen. Über den eventuellen Entschädigungsanspruch des Berechtigten kann dann in einem weiteren Verfahrensschritt entschieden werden.

Zu Nr. 6 (Änderung von § 37 Abs. 1 VermG)

Nach § 37 Abs. 1 VermG kann der Beschwerzte gegen den Widerspruchsbescheid oder, bei Ausschluß des Widerspruchsverfahrens, unmittelbar gegen den Bescheid der Behörde Antrag auf Nachprüfung durch das Gericht stellen. Sachlich handelt es sich hierbei um eine Anfechtungsklage; die Bezeichnung als "Antrag auf Nachprüfung durch das Gericht" entspricht nicht der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO). Ferner ist nach § 79 Abs. 1 Satz 1 VwGO Gegenstand der Anfechtungsklage grundsätzlich der ursprüngliche Verwaltungsakt, in der Gestalt, die er durch den Widerspruch gefunden hat, und nicht der Widerspruchsbescheid (letzterer nur, wenn ein Dritter durch ihn erstmalig beschwert wird).

Das Bundesverwaltungsgericht hat in einer Entscheidung vom 1. März 1994 diese Vorschrift als lediglich deklaratorisch bezeichnet. Eine Klarstellung erscheint aber angebracht. Mit der Streichung des bisherigen § 37 Abs. 1 Satz 1 werden mögliche Mißverständnisse über die Geltung der Verwaltungsgerichtsordnung ausgeräumt. Er soll durch eine Formulierung ersetzt werden, die inhaltlich dem bisherigen Satz 2 entspricht, aber klarer gefaßt ist.

Zu Art. 2 (Änderung der Grundstücksverkehrsordnung)

Zu a) (Einfügung von zwei neuen Nummern in § 1 Abs. 2 Satz 1)

aa) In den Fällen der Komplettierungskäufe blockiert ein Rückübertragungsantrag nach dem Vermögensgesetz bis zur Entscheidung über ihn auch den grundbuchlichen Vollzug des Zukaufes, da die

Auflassung eines Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag darüber gemäß § 2 Abs. 1 GVO einer Grundstücksverkehrsgenehmigung bedürfen, die nur unter bestimmten Voraussetzungen erteilt werden kann (wenn nämlich der Anmelder zustimmt, ein Rückübertragungsantrag nicht gestellt bzw. abgelehnt oder zurückgenommen worden ist). Nach derzeitiger Rechtslage erfordert die grundbuchliche Eintragung eines Komplettierungskaufes ein Negativtest des Vermögensamtes. Dies bedeutet für die Vermögensämter eine überflüssige Zusatzbelastung und blockiert das Eintragungsverfahren, obwohl in der weit überwiegenden Mehrzahl der Komplettierungskäufe (deutlich über 90 %) der Erwerb des dinglichen Nutzungsrechts in redlicher Weise geschah und dementsprechend letztendlich der Rückübertragungsantrag abzuweisen ist. Eine grundbuchliche Eintragung des Komplettierungskaufes ist aber schon zur Sicherung von Neu-, Um- und Ausbaumaßnahmen (siehe oben Artikel 1, Nr. 1) zweckmäßig (beispielsweise dann, wenn neben dem bereits erworbenen Haus ein Erweiterungsbau vorgenommen werden soll), würde die Voraussetzung für eine hierfür erforderliche Beleihung schaffen und schließlich auch dem Erwerber psychologisch Sicherheit verschaffen. Zwar kann auch gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 GVO in diesen Fällen eine Genehmigung erteilt werden, wenn der Rückübertragungsantrag offensichtlich unbegründet erscheint, doch wird hier im Regelfall eine Anfrage beim Vermögensamt erfolgen.

Die neu einzufügende Nummer 4 in § 1 Abs. 2 Satz 1 GVO sieht vor, daß in diesen Fällen grundsätzlich eine Grundstücksverkehrsgenehmigung zu erteilen ist. Die Genehmigungsbehörde kann dann schnell und in eigener Zuständigkeit entscheiden, ohne Rückfrage bei den Ämtern zur Regelung offener Vermögensfragen. Die Regelung stellt damit eine sinnvolle Ergänzung zu den Ausnahmen von der Verfügungssperre des § 3 Abs. 3 VermG dar.

bb) Auch bei Grundstücken, die ausschließlich auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage enteignet wurden, blockiert ein vermögensrechtlicher Rückübertragungsantrag nach derzeitiger Rechtslage die weitere Veräußerung, obwohl

sie letztendlich auf jeden Fall eingetragen werden muß, da diese Grundstücke nach dem Vermögensgesetz nicht rückgabefähig sind. Zwar kann nach der derzeitigen Regelung des § 1 Abs. 2 Satz 2 GVO auch in diesen Fällen die Grundstücksverkehrsgenehmigung erteilt werden, da der Rückübertragungsanspruch offensichtlich unbegründet erscheint. In der Regel wird jedoch auch diese Konstellation eine Anfrage beim Vermögensamt erfordern, bis zu deren Beantwortung der Veräußerungsvorgang blockiert ist. Überdies pflegen ehemalige Eigentümer in vielen Fällen Widerspruch gegen die Entscheidung des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen einzulegen, was das Verfahren - selbst bei Unzulässigkeit des Widerspruchs - noch länger verzögert. Auch diese Konstellation erschwert die Herstellung eines gesunden Bodenmarktes in den neuen Ländern. Die neu einzufügende Nr. 5 in § 1 Abs. 2 Satz 1 GVO soll nunmehr klarstellen, daß in diesen Fällen jedenfalls eine Grundstücksverkehrsgenehmigung zu erteilen ist, ohne Prüfung einer eventuellen offensichtlichen Unbegründetheit, so daß die Genehmigungsbehörden in eigener Zuständigkeit schnell entscheiden können.

cc) Für den Fall, daß eine Grundstücksverkehrsgenehmigung erteilt wird, wenn der Grundstückskäufer vor Abschluß des Kaufvertrages über ein dingliches Nutzungsrecht an dem Grundstück verfügte und die Bestellung des Nutzungsrechts nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Erwerb eines Gebäudes nach dem 18.10.1989 stand, ist damit noch keine endgültige Entscheidung über den Ausgang des vermögensrechtlichen Verfahrens getroffen. Mit der Beibehaltung der Verfügungssperre des § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG ist der rechtliche Schutz des Antragstellers auf Rückübertragung gewahrt. Die Verfügungsberechtigung des im Grundbuch Eingetragenen erstreckt sich auch nach der Neuregelung des § 3 Abs. 3 Sätze 2 bis 8 VermG nur auf den Neu-, Um- oder Ausbau sowie auf die Instandhaltung, Instandsetzung oder Bewirtschaftung des Vermögenswertes. Stellt sich später heraus, daß der im Grundbuch Eingetragene unredlich war, ist der Restitutionsanspruch weiterhin durchsetzbar. Das gleiche gilt, falls es sich nach einer Eigentumsumschreibung eines vermeintlich ausschließ-

lich auf besatzungsrechtlicher oder -hoheitlicher Grundlage enteigneten Grundstücks später herausstellen sollte, daß die seinerzeitige Enteignung nicht ausschließlich auf besatzungsrechtlicher oder -hoheitlicher Grundlage beruhte.

Die vorgeschlagene Neuregelung der GVO dient ausschließlich einer vertretbaren Grundbuchgängigmachung abgeschlossener Grundstückskaufverträge, ohne die im Einzelfall bestehenden Rückübertragungsansprüche zu vereiteln.

Zu b) (Änderung von § 1 Abs. 2 Satz 2)

Diese Änderung ist eine Folge der Einfügung der Nr. 5 in § 1 Abs. 2 Satz 1 GVO. Wenn bei ausschließlich auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage enteigneten Grundstücken die Grundstücksverkehrsgenehmigung immer zu erteilen ist, ist die Bezugnahme auf diese Fälle in § 1 Abs. 2 Satz 2 GVO - einer Kannvorschrift für die Erteilung von Grundstücksverkehrsgenehmigungen bei offensichtlicher Unbegründetheit des Rückübertragungsantrags - überflüssig; es muß allerdings bei der weiteren Möglichkeit für die Genehmigungsbehörden bleiben, auch aus anderen Gründen einen Rückübertragungsantrag als offensichtlich unbegründet zu behandeln.

Zu c) Diese Änderung dient dem Schutz des Alteigentümers vor gutgläubigem Weberwerb durch Dritte in den oben unter a) cc) erwähnten Fällen. Grundsätzlich gilt zwar die Verfügungsbeschränkung des § 3 Abs. 3 des Vermögensgesetzes hier auch weiterhin. Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 GVO ist aber keine erneute Grundstücksverkehrsgenehmigung für den Fall der Weiterveräußerung durch den eingetragenen Eigentümer erforderlich, wenn die Eintragung auf Grund einer nach dem 28. September 1990 erteilten Grundstücksverkehrsgenehmigung erfolgte. Da der Entwurf einen Anspruch auf Erteilung einer Grundstücksverkehrsgenehmigung einräumt, wäre damit ein gutgläubiger Folgeerwerb durch Dritte denkbar. Hier wird vorgeschlagen, dem dadurch entgegenzutreten, daß ein entsprechender Vermerk über die Verfügungsbeschränkung in Abteilung 2 des Grundbuchs einzutragen ist. Ein solcher Vermerk würde den Erwerber und den Grundbuchrechtspfleger einfach und schnell - ohne langes Suchen in Grundakten - darüber infor-

mieren, daß für eine Weiterveräußerung eine solche Beschränkung besteht.

Zu Artikel 3 (Änderung des Investitionsvorranggesetzes)

Zu Nr. 1 (Änderung von § 3 Abs. 1)

Der Entwurf schlägt mit dieser Änderung eine Erweiterung der Investitionsmöglichkeiten vor, die vor allem für Drittinvestoren (nicht Nutzer, Eigentümer oder Verfügungsberechtigte) bestimmt ist. Im Bereich der Wohnraumbeschaffung sind bislang die Voraussetzungen für das Vorliegen eines besonderen Investitionszwecks in § 3 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 2 des Investitionsvorranggesetzes (InVorG) verhältnismäßig eng gefaßt und beschränken sich auf die Schaffung neuen Wohnraums oder Wiederherstellung nicht bewohnbaren oder vom Abgang bedrohten Wohnraums. Es fehlt ganz allgemein die Möglichkeit der Sanierung noch bewohnten Wohnraums, die gerade bei dem bekannt schlechten Zustand vieler Wohnungen in den neuen Ländern wichtig ist (siehe hierzu auch die Ausführungen zu Artikel 1, § 3 Abs. 3 des Vermögensgesetzes). Außerdem erscheint die bisherige Einschränkung im letzten Halbsatz der Nr. 2 hinsichtlich der Errichtung oder Wiederherstellung einzelner Ein- und Zweifamilienhäuser nur im Rahmen städtebaulicher Maßnahmen als zu eng und sollte aufgegeben werden. Diesem Ziel dient die vorgeschlagene Neuformulierung der Ziffer 2.

Um der Gefahr von Spekulationskäufen zum Zwecke anschließender Luxussanierung und Vertreibung der Mieter durch übermäßig erhöhte Mieten vorzubeugen, erscheint die Vorschrift des § 541 b BGB, nach der der Mieter Maßnahmen zur Verbesserung nur in bestimmtem Umfang zu dulden hat, zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausreichend. Nach dem derzeitigen Planungsstand (Vereinbarung der Bauminister der neuen Länder und des Bundes) soll auch nach Einführung des Vergleichsmietensystems während einer Übergangszeit eine Kappungsgrenze von 3 DM/m² für modernisierungsbedingte Mieterhöhungen gelten.

Zu Nr. 2 (Änderung des § 4 Abs. 1 Satz 2)

Nach der bisherigen Rechtslage können Verfahren nach dem InVorg gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 nur bis zum 31. Dezember 1995 eingeleitet werden. Dieser Zeitraum erscheint in Anbetracht des immer noch erheblichen Investitionsbedarfs in den neuen Ländern als zu kurz. Daher wird eine Verlängerung der Frist bis zum 31. Dezember 1998 vorgeschlagen.

Zu Art. 4 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch)

Zu Nr. 1 (Änderung des Art. 232, § 2 Abs. 3)

Die kündigungsschutzrechtlichen Wartefristen in § 2 Abs. 3 Satz 1 (für Eigenbedarf) und Satz 3 (für die Möglichkeit der Kündigung durch den Vermieter zwecks Ausbaus von nicht zum Wohnen bestimmten Nebenräumen eines Gebäudes zur Vermietung) des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) waren ursprünglich auf das Ende des Jahres 1992 befristet, sind jedoch bereits 1992 einmal (durch das Gesetz zur Verlängerung der Wartefristen in dem in Art. 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet vom 21.12.1992, BGBl. I S. 2117/6) auf den 31. Dezember 1995 bzw. 1. Januar 1996 verlängert worden, da sich bis Ende 1992 die Lage auf dem Markt für Mietwohnungen nicht wesentlich entspannt hatte. Auch jetzt besteht aber immer noch erheblicher Wohnungsmangel in den neuen Ländern, vor allem deshalb, weil die vielen noch nicht abgeschlossenen Rückübertragungsverfahren den Wohnungsbau behindern. Zwar hat der soziale Wohnungsbau von 1992 bis 1994 leicht angezogen, und ein weiteres Ansteigen ist zu erwarten. In Brandenburg sind z.B. 1993 3.852 Wohnungen neu gebaut und 479 wieder bewohnbar gemacht worden; 1994 waren es (bis Ende September) 2.655 Neubauten und 374 bewohnbar gemachte Wohnungen. Dem steht aber in Brandenburg ein geschätzter Fehlbestand von ca. 100.000 - 120.000 Wohnungen gegenüber; allein in Potsdam sind 6.500 Anträge mit sozialer Dringlichkeit anerkannt; der Gesamtfehlbestand wird auf 10.000 - 15.000 (ohne Zuzüge) ge-

schätzt. Auf absehbare Zeit ist jedenfalls noch nicht mit normalen Verhältnissen zu rechnen. Eine erneute Verlängerung der Kündigungsschutzrechtlichen Wartefristen um jeweils drei Jahre bis Ende 1998 bzw. Anfang 1999 erscheint daher angebracht.

Zu Nr. 2 (Änderung des Art. 233)

Zu § 2 Abs. 3 (Ergänzung)

§ 2 Abs. 3 des Art. 233 EGBGB enthält eine dem § 11 b des Vermögensgesetzes entsprechende Regelung für die Bestellung eines Vertreters des unbekannten oder unauffindbaren Eigentümers eines Grundstückes, das nicht ehemals staatlich verwaltet war (§ 11 b VermG befaßt sich mit ehemals staatlich verwalteten Grundstücken). Auch im Rahmen dieser Vorschrift stellt sich wiederum das Problem, wer im Falle eines Antrages auf Vertreterbestellung durch eine Privatperson die Kosten zu tragen hat, und wer die Vergütung des Vertreters bestimmen und seine Auslagen feststellen soll. Da die Problematik hier grundsätzlich die gleiche ist wie im Rahmen des § 11 b VermG, schlägt der Entwurf auch die gleiche Lösung wie dort vor.

Zu § 2 a Abs. 5 Satz 2 (Streichung)

Die Streichung dieser Vorschrift soll eine wechselseitige Blockade von Rückübertragungsverfahren nach dem Vermögensgesetz und von notariellen Vermittlungsverfahren nach § 94 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBerg) verhindern.

Der durch das Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz eingeführte § 2 a des Art. 233 EGBGB enthält eine - in der Regel als Moratorium bezeichnete - Besitzrechtsgewährung für bestimmte Nutzer von Grundstücken, denen sonst weder ein dingliches Nutzungsrecht noch ein Besitzrecht zustehen würde, für die jedoch eine Regelung in der Sachenrechtsbereinigung in Aussicht genommen war. Dieses Moratorium war ursprünglich bis Ende Dezember 1994 befristet. Um der - künftigen - Sachenrechtsbereinigung nicht vor-

zugreifen, sieht Absatz 5 Satz 2 dieser Vorschrift vor, ein Rückübertragungsverfahren nach dem Vermögensgesetz auszusetzen, wenn außer diesem Besitzrecht keine weiteren dinglichen oder schuldrechtlichen Besitzrechte bestehen.

Durch das am 1. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2457) in Kraft getretene SachenRBerG ist das Besitzrecht nach Abs. 2 a Abs. 1 des Art. 233 EGBGB bis zur tatsächlichen Bereinigung dieser Rechtsverhältnisse nach diesem Gesetz fortgeschrieben worden; die Aussetzungsvorschrift des § 2 a Abs. 5 Satz 2 des Art. 233 EGBGB blieb bestehen. Andererseits enthält aber § 94 Abs. 1 Ziffer 1 SachenRBerG eine Verpflichtung des Notars zur Aussetzung des notariellen Vermittlungsverfahrens im Rahmen der Sachenrechtsbereinigung, falls eine Rückübertragungsanmeldung vorliegt. Dies führt dazu, daß in den von diesem Moratorium betroffenen Fällen nach derzeitiger Rechtslage sowohl das Rückübertragungsverfahren als auch das notarielle Vermittlungsverfahren auszusetzen sind; beide Verfahren blockieren sich also gegenseitig. Zwar wird teilweise die Ansicht vertreten, daß § 94 SachenRBerG als spätere Norm der Vorschrift in § 2 a Abs. 5 Satz 2 des Art. 233 EGBGB vorgehe; doch herrschen insoweit Zweifel. Zur Beendigung dieser wechselseitigen Blockade beider Verfahren ist daher eine der beiden Vorschriften aufzuheben. Der Gesetzentwurf schlägt vor, die Vorschrift des § 2 a Abs. 5 Satz 2 des Art. 233 EGBGB aufzuheben, da die Klärung der vermögensrechtlichen Lage Voraussetzung für das Verfahren nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz ist.

Zu § 2 d (Einfügung)

Die Rechtsprechung der Zivilgerichte hat in einigen Fällen den Anwendungsbereich des Vermögensgesetzes und seiner Schutzvorschriften eingeschränkt. Dies betrifft Sachverhalte, in denen staatliche Stellen der DDR Vorschriften des materiellen oder formellen Rechts bei oder im Vorfeld der Veräußerung eines Grundstücks oder Gebäudes oder der Bestellung des Nutzungsrech-

tes mißachtet haben. Für den Nutzer und (vermeintlichen) Erwerber kann das heute zur Folge haben, daß er - trotz mehrjähriger Ausübung des ihm von staatlichen Stellen eingeräumten unmittelbaren Besitzes und teilweise trotz vollzogener Grundbucheintragung - über keinerlei gesicherte Rechtsposition verfügt.

Aufbauend auf der Gemeinsamen Erklärung der Regierungen beider deutscher Staaten schließt das Vermögensgesetz in § 4 Abs. 2 die Rückübertragung von Grundstücken aus, wenn eine natürliche Person daran in redlicher Weise Eigentum oder ein dingliches Nutzungsrecht erworben hat. Nach der Rechtsprechung der Zivilgerichte soll dieser Schutz nur in solchen Fällen bestehen, in denen eine dingliche Rechtsposition in zivilrechtlich wirksamer Weise erworben wurde.

In Fällen, in denen es an dieser Voraussetzung fehlt, haben die Zivilgerichte mehrfach - trotz Redlichkeit des vermeintlichen Erwerbers - Klagen von Alteigentümern auf Herausgabe von Grundstücken und gegebenenfalls auf Grundbuchberichtigung stattgegeben.

Zu Lasten der derzeitigen Grundstücksnutzer wurden von den ordentlichen Gerichten u.a. folgende Fälle entschieden:

- Der Rat eines Kreises war als Treuhänder eines Ausgereisten aufgetreten, obwohl in Wahrheit der Rat der Gemeinde dazu bestellt worden war, und hatte gemeinsam mit der Ehefrau des Betroffenen das in ehelicher Vermögensgemeinschaft stehende Grundstücke veräußert. Der Erwerb des Grundstücks durch einen redlichen Dritten wurde vom BGH als zivilrechtlich unwirksam angesehen. (BGH, Urt. v. 12.11.1992 - V ZR 230/91 - VIZ 1993, S. 67 = ZOV 1993, S. 54)
- Für den vermeintlichen Miteigentumsanteil eines Ausgereisten an einem Grundstück wurde ein Treuhänder bestellt, um dieses zu veräußern. Tatsächlich war der Ausgereiste jedoch alleiniger Eigentümer. Der BGH sah die Veräußerung an einen redlichen Dritten wegen der Unwirksamkeit der Treuhänderbestellung als nichtig an. (BGH, Urt. v. 11.2.1994 - V ZR 254/92 - NJW 1994, S. 1283 = VIZ 1994, S. 243 = ZOV 1994, S. 379)
- Der Rat einer Gemeinde war als Treuhänder eines im Eigentum eines Ausgereisten stehenden Grundstücks eingesetzt worden. Ohne notarielle Beurkundung gab er das Grundstück an den Rat des Kreises weiter, der wiederum die Rechtsträgerschaft des nun als volkseigen bezeichneten Grundstücks an den Rat der Gemeinde zurückgab. Nunmehr wurde für den letzteren in

der Liegenschaftskartei Volkseigentum vermerkt. Danach wurde zunächst das Gebäude an einen redlichen veräußert und diesem ein dingliches Nutzungsrecht bestellt. Später erfolgte auch die Veräußerung des Grundstücks an diesen. Wegen der unwirksamen Überführung in Volkseigentum sollen nach Ansicht des Bundesgerichtshofs alle Verfügungen zugunsten des Erwerbers unwirksam sein. (BGH, Urt. v. 24.6.1994 - V ZR 233/92 - DtZ 1994, S. 345 = VIZ 1994, S. 539 = ZOV 1994, S. 386)

- Nach Ansicht des OLG Dresden ist ein Enteignungsbeschluß ohne Bekanntgabe an den Betroffenen unwirksam. Dieser könne zivilrechtlich die Herausgabe des Grundstücks begehren. (OLG Dresden, Urt. v. 12.1.1994 - 5 U 159/93, VIZ 1994, S. 489)

Auch das Sachenrechtsbereinigungsgesetz billigt einem Grundstücksnutzer ein Recht wahlweise zum Ankauf oder zur Bestellung eines Erbbaurechtes jeweils zur Hälfte des Verkehrswertes nur bei einer zivilrechtlich bestandskräftigen Rechtsposition des Nutzers zu. Anspruchsberechtigter ist der Inhaber eines (wirksam) verliehenen oder zugewiesenen Nutzungsrechtes oder derjenige Nutzer, der unter bestimmten Umständen mit einer staatlichen Stelle einen wirksamen, beurkundeten Kaufvertrag über ein Grundstück oder Gebäude abgeschlossen hat (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 7, 121 SachenRBerG). Es ist nicht auszuschließen, daß beim Vorliegen zivilrechtlicher Mängel bei der Übertragung von Nutzungsrechten oder beim Abschluß von Kaufverträgen auch eine Anspruchsberechtigung des Nutzers nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz nicht besteht.

Diese Einschränkung des Anwendungsbereiches von Vermögensgesetz und (möglicherweise) Sachenrechtsbereinigungsgesetz kann im Einzelfall zu unbilligen Ergebnissen führen. In der DDR war für den Erwerber eines Grundstücks, Gebäudes oder dinglichen Nutzungsrechtes in der Regel nicht erkennbar, ob die Überführung des Grundstücks in Volkseigentum oder die Bestellung eines Treuhänders unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften durchgeführt wurde. Im politischen System der DDR, in dem das Recht oftmals instrumentellen Charakter besaß und zur Durchsetzung von - durch die von der Staats- und Parteiführung definierten Zielen - diente, war es zudem von nicht durch den Erwerber zu beeinflussenden Zufälligkeiten abhängig, ob der Staat sich der Mittel des Rechts bediente und an sich auch ihn bindende Vorschriften beachtete.

Bei Handlungen staatlicher Stellen konnte ein Erwerber zudem in aller Regel davon ausgehen, daß diese in der DDR auch bei Mißachtung von Vorschriften Bestand haben würden. Im (unwahrscheinlichen) Fall einer Anfechtung einer solchen Handlung hätte das Rechtsgeschäft in wirksamer Form wiederholt werden können.

Erst mit Wiederherstellung der staatlichen Einheit Deutschlands und der Einführung einer unabhängigen Gerichtsbarkeit haben sich die Umstände dahingehend verändert, daß die Handlungen staatlicher Stellen der DDR effektiv auf ihre zivilrechtliche Wirksamkeit überprüft werden können. Für Grundstücksnutzer und vermeintliche Erwerber hat diese Entwicklung zur Folge, daß ihnen eine - wenn auch möglicherweise nur faktisch wirksame - Rechtsposition nachträglich wieder entzogen werden könnte. Dies ist insbesondere in solchen Fällen nicht zu rechtfertigen, in denen ein Nutzer jahrelang ein Grundstück auf Grundlage eines (nun als zivilrechtlich unwirksam angesehenen) Nutzungsrechts genutzt hatte oder ein Grundstücks- oder Gebäudekaufvertrag im Grundbuch vollzogen wurde.

Die Orientierung an der zivilrechtlichen Wirksamkeit von Handlungen staatlicher Stellen verkennet jedenfalls den Rechtsgedanken des Art. 19 des Einigungsvertrages, der dem staatlichen Handeln der DDR - im Bereich von Verwaltungsakten - grundsätzlich Bestandskraft zubilligt. In dieser Vorschrift kommt zudem der allgemeine Gedanke zum Ausdruck, daß Bürger der DDR auf den Bestand der Rechtsakte dieses Staates, unabhängig von ihrer materiellen Rechtmäßigkeit, vertrauen durften.

Vor diesem Hintergrund verdient auch das Vertrauen von Bürgern der ehemaligen DDR auf den Bestand dinglicher Rechtspositionen, die durch staatliche Stellen übertragen wurden, eine besondere Schutzvorschrift. Es ist daher geboten, solchen Rechtsakten zugunsten redlicher Erwerber auch in der Bundesrepublik zu zivilrechtlicher Wirksamkeit zu verhelfen. Der Entwurf enthält zu diesem Zweck eine Heilungsvorschrift, durch welche die zivilrechtliche Wirksamkeit der Veräußerung von Grundstücken oder Gebäuden oder von dinglichen Nutzungsrechten im Wege einer gesetzlichen Fiktion hergestellt wird.

Die - nur auf den ersten Blick ungewöhnlich wirkende - Vorschrift orientiert sich an anderen Heilungsvorschriften, die

nach der Wiederherstellung der staatlichen Einheit Deutschlands die Wirksamkeit zivilrechtlich unwirksamer oder zumindest zweifelhafter Handlungen (insbesondere staatlicher Organe) der DDR herstellt, um den intendierten Zweck des seinerzeitigen Rechtsgeschäfts zu sichern:

- Art. 231 § 8 EGBGB heilt bestimmte Mängel von Vollmachtsurkunden staatlicher Organe. Bedeutsam wird die Vorschrift vor allem bei der Veräußerung von Grundstücken durch staatliche Stellen an private Dritte.
- Art. 232 § 1 a EGBGB erkennt die Wirksamkeit sog. Überlassungsverträge an, bei denen zuvor die Berechtigung staatlicher Stellen zum Vertragsabschluß bestritten worden war.
- § 8 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 SchuldRAnpG überwindet die mangelnde Berechtigung einer staatlichen Stelle zum Abschluß eines schuldrechtlichen Nutzungsvertrages.
- § 19 Abs. 2 SchuldRAnpG heilt den Mangel der in § 312 Abs. 1 Satz 2 ZGB gesetzlich vorgeschriebenen Schriftform bei Nutzungsverträgen zu Erholungszwecken.

Wie diese Vorschriften hat die im Entwurf vorgesehene Heilung zivilrechtlicher Mängel zur Folge, daß einem anderen eine - ihm nach der gegenwärtigen Rechtsprechung der Zivilgerichte unter Umständen zustehende, allerdings in der ehemaligen DDR nicht durchsetzbare - Rechtsposition entzogen wird. Dies findet seine Rechtfertigung in den Besonderheiten der Zusammenführung der Rechtsordnungen im vereinigten Deutschland, die eine spezielle Regelung für den Bereich der Entziehung von Vermögenswerten durch staatliche Stellen in der Gemeinsamen Erklärung und dem Vermögensgesetz gefunden haben. Der dort intendierte Schutz redlicher Erwerber beschränkt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts insoweit in verfassungsmäßig zulässiger Weise die Rechte von Alteigentümern (vgl. etwa BVerwG, Beschl. v. 20.1.1994 - 7 B 8.94 - VIZ 1994, S. 186). Die von den Zivilgerichten vorgenommene Einschränkung des Schutzes auf den zivilrechtlich wirksamen Bestand dinglicher Rechte entspricht nicht dem Geist der Gemeinsamen Erklärung und des Vermögensgesetzes. Bei der im Entwurf vorgesehenen Heilungsvorschrift handelt es

sich daher lediglich um eine Klarstellung der ursprünglichen Intention beider Regelungen. Sie entspricht zudem der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, nach der das Vermögensgesetz - in ausdrücklicher Abweichung vom BGH - auch auf faktisch wirksame Vermögensentziehungen anwendbar ist (vgl. BVerwG, Urt. vom 30.6.1994 - 7 C 24.93 - VIZ 1994, S. 538 = ZOV 1994, S. 402).

Nach der Heilung zivilrechtlicher Mängel bleibt dem Alteigentümer die Möglichkeit, die Rückführung des Grundstücks nach dem Vermögensgesetz zu betreiben und im Falle des Restitutionsausschlusses nach § 4 VermG Entschädigung zu verlangen. Die Vorschrift überwindet nur solche zivilrechtlichen Mängel, die von der staatlichen Stelle zu vertreten sind.

Abs. 1:

Abs. 1 fingiert die Wirksamkeit der Übertragung einer der in Satz 1 genannten dinglichen Rechtsposition durch eine staatliche Stelle trotz des Vorhandenseins eines (zivilrechtlichen) Mangels. Gleichgestellt sind Handlungen des Vorstandes einer landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (wesentlich vor allem für die Zuweisung eines Nutzungsrechtes) oder einer als staatlicher Treuhänder oder Verwalter handelnden Person.

Geheilt werden bei der Übertragung von Grundstücken oder Gebäuden die dafür notwendigen Rechtsgeschäfte. Dies sind schuldrechtliche Verträge (Kauf, Tausch, Schenkung etc.), die allerdings nach § 297 Abs. 1 ZGB zugleich die unbedingte und unbefristete Erklärung des Veräußerers und Erwerbers enthalten mußten, daß das Eigentum an dem Grundstück auf den Erwerber übergehen soll. Die Heilung betrifft daher - nach dem Verständnis des BGB - sowohl schuldrechtliche als auch sachenrechtliche Elemente. Sie ersetzt hingegen eine etwa für die Wirksamkeit des Erwerbs notwendige Grundbucheintragung nicht. Ist die Grundbucheintragung bereits erfolgt, verschafft die Vorschrift dem (bislang vermeintlichen) Erwerber Eigentum; fehlt es an der Eintragung erhält dieser einen Eigentumsübertragungsanspruch.

Bei der Verleihung oder Zuweisung von Nutzungsrechten bezieht sich die Vorschrift auf die Wirksamkeit des Rechtsaktes als Ganzem.

Satz 2 nennt Regelbeispiele für zivilrechtliche Mängel, die im Einzelfall unbeachtlich sind:

- Von Nr. 1 sind Fälle erfaßt, in denen staatliche Stellen unter Überschreitung ihrer gesetzlichen Befugnisse dingliche Rechtspositionen übertragen haben. Die Vorschrift betrifft auch Fälle, in denen die Überführung in Volkseigentum oder die Inanspruchnahme eines Grundstücks durch eine LPG unwirksam war und die staatliche Stelle aus diesem Grunde keine Berechtigung zur Übertragung dinglicher Positionen hatte.
- Nr. 2 bezieht sich auf die von der Rechtsprechung häufig behandelte Fallgruppe der Bestellung eines Treuhänders oder Verwalters für ein Grundstück. Mängel beim Bestellungsakt oder eine Überschreitung der Befugnisse des Treuhänders oder Verwalters sollen unbeachtlich sein.

Auch bei weiteren zivilrechtlichen Mängeln soll im Einzelfall eine Heilung möglich sein.

Der 2. Halbsatz des Satzes 1 macht die Heilung von der einschränkenden Voraussetzung abhängig, daß der Erwerber auf den Bestand seines Erwerbs in der DDR vertrauen durfte. Dies ist im Streitfall von einer entsprechenden Wertung des erkennenden Gerichts abhängig. Ein schützenswertes Vertrauen des Erwerbers auf den Bestand seines Erwerbs kann insbesondere dann angenommen werden, wenn er den unmittelbaren Besitz über das Grundstück über mehrere Jahre ausgeübt oder sein Rechtserwerb unwidersprochen ins Grundbuch eingetragen wurde. Ob im Einzelfall ein anzuerkennender Vertrauenstatbestand begründet wurde, hängt auch von der Art des Mangels ab. Wurde bei der Veräußerung an den jetzigen Erwerber etwa die notarielle Form nicht eingehalten und wurde diese auch nicht durch eine Beurkundung des Liegenschaftsdienstes ersetzt, konnte kein Vertrauen in den Bestand begründen. Die Nichteinhaltung dieser Formvorschriften fällt auch in der DDR in das allgemeine Lebensrisiko eines jeden. Anders könn-

ten allerdings Fälle zu beurteilen sein, in denen statt des Notars ein insoweit nicht befugter Mitarbeiter gehandelt hat.

Abs. 2:

Abs. 2 schließt eine Heilung aus, wenn der Erwerber unredlich im Sinne des § 4 Abs. 3 lit. b oder c war. Anders als im Vermögensgesetz (§ 4 Abs. 3 lit. a) soll eine Heilung nur bei positiver Kenntnis des Mangels seitens des Erwerbers ausgeschlossen sein.

Abs. 3:

Vor Inkrafttreten der Vorschrift ergangene und in Rechtskraft erwachsene Entscheidungen sollen unberührt bleiben.

Zu Art. 5 (Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes)

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).

Dieser Bestandsschutz bleibt deutlich hinter demjenigen zurück, der in § 23 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG) für Nutzungsverträge zu Erholungszwecken und auch für Überlassungsverträge zu Erholungszwecken gewährt wird. Der bisherigen Gesetzesfassung liegt insoweit die bereits in der allgemeinen Begründung angesprochene fehlerhafte Rechtsgüterabwägung zugrunde. Wertungswidersprüche bestehen auch bei der Abgrenzung zur Sachenrechtsbereinigung, wenn dort nach § 12 Abs. 2 SachenRBerG bei nur geringfügig größeren Investitionen ein Ankaufsrecht oder ein Recht zur Bestellung eines Erbbaurechtes zum halben Verkehrswert gewährt wird. Überlassungsverträge waren zudem nach

ihrer einzelvertraglichen Ausgestaltung (lange Vertragsdauer, oftmals mit Verlängerungsoption sowie Einräumung einer eigentümerähnlichen Stellung) in der DDR besonders bestandskräftig. Dies rechtfertigt auch die Besserstellung gegenüber Mietverträgen, denen nach Art. 4 des Entwurfs Bestandsschutz lediglich bis zum 31. Dezember 1998 zugebilligt wird.

Der Entwurf beinhaltet daher eine Angleichung der Fristen in § 38 SchuldRAnpG an diejenigen in § 23 Abs. 1 - 4 SchuldRAnpG. Wie in § 23 Abs. 1 SchuldRAnpG sollen in der Neufassung des § 38 Abs. 1 SchuldRAnpG ordentliche Kündigungen des Grundstückseigentümers bis zum 31. Dezember 1999 gänzlich ausgeschlossen sein. Nach § 38 Abs. 2 SchuldRAnpG in der vorgeschlagenen Fassung soll der Grundstückseigentümer in der Zeit vom 1. Januar 2000 bis zum 3. Oktober 2015 nur beim Vorliegen von Eigenbedarf zu Wohnzwecken kündigen dürfen, und auch das nur, wenn der Ausschluß des Kündigungsrechtes für ihn unzumutbar wäre. Dies entspricht inhaltlich im wesentlichen der Regelung in § 23 Abs. 2 - 4 SchuldRAnpG.

Dem Grundstückseigentümer wird durch § 35 SchuldRAnpG ein sofortiger Anspruch auf Zahlung des (im Beitrittsgebiet vorläufig noch preisgebundenen) Mietzinses zugebilligt, so daß ein finanzieller Ausgleich für die Beschränkung seiner Eigentümerrechte vorhanden ist.

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. Die von der Vorschrift erfaßten Fälle betreffen den Grenzbereich zur Sachenrechtsbereinigung, die bereits gegenwärtig einen längerfristigen Bestandsschutz als Nutzungsverträge zu Erholungszwecken genießen. Der Gesetzgeber wollte damit die besondere Schutzwürdigkeit baulicher Investitionen des Nutzers zum Ausdruck bringen und dem Nutzer die Möglichkeit ihrer Amortisation durch eigene Nutzung einräumen (vgl. BT-Drucks. 12/7135, S. 63). Diese gesteigerte

Schutzwürdigkeit soll auch nach Verlängerung der Fristen in §§ 23 und 38 SchuldRAnpG durch eine Änderung des § 39 SchuldRAnpG Berücksichtigung finden. Der Entwurf verlängert daher die dortige Frist um zehn Jahre bis zum 31. Dezember 2020.

3. Zu Nr. 3 (Änderung des § 42)

Die Vorschrift betrifft Überlassungsverträge für gewerbliche und andere Zwecke, die nur sehr vereinzelt abgeschlossen wurden. Hier soll der Kündigungsschutz nach der bisherigen Gesetzesfassung bereits ein Jahr nach Inkrafttreten des Schuldrechtsanpassungsgesetzes auslaufen. Die Kürze dieser Frist steht in keinem angemessenen Verhältnis zum Kündigungsschutz für Erholungsgrundstücke. Sie vernachlässigt die Situation eingerichteter und ausgeübter Gewerbebetriebe, die ihre Planungen auf eine längerfristige Nutzung der zumeist vor Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches der DDR zum 1. Januar 1976 überlassenen Grundstücke eingerichtet haben. Eine Verlängerung dieser Frist ist daher erforderlich, um den Unternehmen ausreichend Zeit zur Disposition zu geben. Angemessen erscheint hier eine Verlängerung des absoluten Kündigungsschutzes bis zum 31.12.1997. Ein finanzieller Ausgleich für den Grundstückseigentümer ist bereits darin zu sehen, daß dieser nach § 42 Abs. 3 SchuldRAnpG ohne Eingangsphase die Zahlung des ortsüblichen Entgelts verlangen kann.

4. Zu Nr. 4 (Änderung des § 49)

Die Vorschrift betrifft Grundstücke, die auf der Grundlage eines schuldrechtlichen Vertrages mit einem gewerblich 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 seinerzeitigen Gesetzentwurf hat der Gesetzgeber 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. Er hat daher in § 49 SchuldRAnpG aus nachvollziehbaren Erwägungen eine längere Kündigungsschutzfrist als in § 23 SchuldRAnpG in der Fassung des Gesetzentwurfs (vgl. BT-Drucks. 12/7135) vorgesehen. Diese Erwägungen sind auch nach Verlängerung der Fristen in § 23 SchuldRAnpG zutreffend, da die in dieser Fallgruppe vorgenommenen Investitionen typischerweise wesentlich umfangreicher sind als die Investitionen in Grundstücke im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 SchuldRAnpG. Dies erfordert zumindest eine Gleichstellung der beiden Fallgruppen. Der Umfang der baulichen Investitionen in der Fallgruppe des § 1 Abs. 2 Nr. 3 SchuldRAnpG wird zudem oftmals Fällen entsprechen, die in die Sachenrechtsbereinigung einbezogen worden sind. Die Beschränkung der Amortisationsmöglichkeit eines vom Nutzer errichteten Gebäudes durch die Festlegung eines festen Endpunktes auf den 31. Dezember 2020 bei gleichwohl bestehender Restnutzungsmöglichkeit widerspricht dem Investitionsschutzgedanken.

Der Entwurf verlängert daher den Ausschluß des Rechts zur ordentlichen Kündigung des Grundstückseigentümers bei fortbestehender Nutzungsmöglichkeit des Bauwerks bis zum 31. Dezember 2005. Eigenbedarfskündigungen werden danach bis zum 3. Oktober 2015 eingeschränkt. Sollte danach noch weitere Nutzung möglich sein (Restnutzungsdauer), wird diese Frist längstens bis zum 31. Dezember 2030, also um zehn Jahre gegenüber der bisherigen Gesetzesfassung, verlängert. Bis zu diesem Zeitpunkt wird die Restnutzungsdauer eines vom Nutzer auf schuldrechtlicher Grundlage errichteten Gebäudes tatsächlich abgelaufen sein.

5. Zu Nr. 5 (Änderung des § 52)

Die Kündigungsschutzfristen in § 52 SchuldRAnpG für auf schuldrechtlicher Grundlage zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken entspricht zeitlich den Fristen in § 49 SchuldRAnpG. Dadurch hat der Gesetzgeber erneut zum Ausdruck gebracht, daß es bei dieser Fallgruppe vornehmlich um den Schutz von Investitionen geht. Der Gleichlauf der Fristen in den §§ 49 und 52 SchuldRAnpG soll auch nach einer Verlängerung erhalten bleiben. Der Entwurf sieht daher vor, daß es aus den zu Nr. 4 aufgeführten Gründen in gleicher Weise zu einer Verlängerung der Fristen in § 52 SchuldRAnpG kommen soll.

02.06.95

Gesetzentwurf

des Bundesrates

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)

A. Zielsetzung

Die Regelung der offenen Vermögensfragen ist nach wie vor, auch nach verschiedenen Änderungen des Vermögensgesetzes seit seinem Inkrafttreten und nach dem Inkrafttreten des Sachenrechtsänderungsgesetzes, des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes und des Schuldrechtsänderungsgesetzes, eines der Haupthindernisse für Investitionen in den neuen Ländern. Vor allem die sogenannte Verfügungssperre des § 3 Abs. 3 des Vermögensgesetzes behindert derzeit im Falle des Vorliegens eines Rückübertragungsantrages selbst dann bis zum Verfahrensabschluß dringend notwendige Investitionen der Nutzer, wenn feststeht, daß der Antrag letztendlich abzuweisen ist. Auch im verfahrensrechtlichen Bereich des Vermögensgesetzes bestehen derzeit noch Hemmnisse. Ferner sind die Vorschriften des Investitionsvorrangsgesetzes - dessen Anwendbarkeit zudem auf vor dem 31. 12. 1995 gestellte Anträge beschränkt ist - teilweise zu eng gefaßt. Schutzlücken und technischer Nachbesserungsbedarf bestehen auch bei den Vorschriften zur Abwicklung der Bodenreform. Zu Lasten redlicher Grundstücksnutzer und (vermeintlicher) Erwerber besteht eine Schutzlücke in den Fällen, in denen wegen Mißachtung des materiellen oder formellen Rechts durch staatliche Stellen der DDR bei der Veräußerung eines Grundstücks oder Gebäudes die Rechtsprechung in jüngster Zeit die Unwirksamkeit des Erwerbsgeschäftes angenommen hat. Der Kündigungsschutz für Mieter zu Wohn- und teilweise auch zu gewerblichen Zwecken im Schuldrechtsanpassungsgesetz ist zu kurz ausgestaltet; die kündigungsschutzrechtlichen Wartefristen des EGBGB laufen nach derzeitiger Rechtslage 1995 aus. Schließlich besteht noch eine Regelungslücke zuungunsten der Alteigentümer in den Fällen, in denen bei Enteignungen in der DDR an sich festzusetzende Entschädigungen entweder nicht festgesetzt oder nicht ausgezahlt wurden.

B. Lösung

Der vorliegende Gesetzentwurf beabsichtigt hier Verbesserungen. Wichtigste Punkte sind folgende:

- Allgemeine Lockerung der Verfügungssperre des § 3 Abs. 3 VermG, unter besonderer Berücksichtigung von Komplettierungsfällen und von Fällen, in denen ein Grundstück ausschließlich auf besatzungsrechtlicher oder -hoheitlicher Grundlage enteignet wurde;
- Änderung verschiedener verfahrensrechtlicher Regelungen im VermG, speziell Einführung der Möglichkeit eines Teilbescheides;
- Ergänzung des VermG durch eine Entschädigungsregelung in den Fällen "steckengebliebener" Entschädigungen;
- Verlängerung der zeitlichen Geltung des Investitionsvorranggesetzes und Erweiterung der Voraussetzungen für seine Anwendbarkeit;
- Einführung einer Heilungsvorschrift für zivilrechtliche Mängel bei Grundstücksübertragungsgeschäften in der DDR, wenn der Erwerber auf deren Bestand vertrauen durfte;
- Verlängerung der kündigungsschutzrechtlichen Wartefristen im EGBGB sowie verschiedener Kündigungsschutzvorschriften im Schuldrechtsanpassungsgesetz;
- Änderung des Artikels 233 §§ 11 bis 16 EGBGB.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Keine, außer in den Fällen der Nachentschädigung für steckengebliebene Entschädigungsfälle. In Anbetracht der geringen Grundstückswerte in der DDR und der voraussehbar verhältnismäßig geringen Zahl von Anwendungsfällen dürfte diese Kostenbelastung sich im Rahmen der für den Entschädigungsfonds vorgesehenen Finanzausstattung halten.

02.06.95**Gesetzentwurf**
des Bundesrates

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)

Der Bundesrat hat in seiner 685. Sitzung am 2. Juni 1995 beschlossen, den beigefügten Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 1 des Grundgesetzes beim Deutschen Bundestag einzubringen.

Anlage

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)

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

Artikel 1

Änderung des Vermögensgesetzes

Das Vermögensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Dezember 1994 (BGBl. I S. 3610) wird wie folgt geändert:

1. § 3 Abs. 3 wird wie folgt geändert:

a) Die Sätze 2 bis 6 werden durch folgende Sätze ersetzt:

"Dies gilt nicht für Neubau-, Umbau- sowie Ausbaumaßnahmen durch den Verfügungsberechtigten des Gebäudes oder Grundstücks und damit im Zusammenhang stehende Bestellungen von Grundpfandrechten, wenn der Antrag sich auf ein Grundstück bezieht,

1. das ausschließlich auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage enteignet wurde oder
2. an dem der jetzige Verfügungsberechtigte bereits vor Abschluß des Grundstückskaufvertrages über ein dingliches Nutzungsrecht verfügte und die Bestellung des Nutzungsrechts nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Erwerb eines Gebäudes nach dem 18. Oktober 1989 stand.

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. Die Vermögenswerte dürfen hierdurch in ihrer Nutzungsart nicht wesentlich verändert werden. Der Berechtigte ist verpflichtet, dem Verfügungsberechtigten die aufgewendeten Kosten, soweit diese durch Mieterhöhungen auf Grund von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht bereits ausgeglichen sind, zu erstatten, sobald über die Rückübertragung des Eigentums bestandskräftig entschieden ist. Der Verfügungsberechtigte hat diese Rechtsgeschäfte so zu führen, wie das Interesse des Berechtigten mit Rücksicht auf dessen wirklichen oder mutmaßlichen Willen es erfordert, soweit dem nicht überwiegende Interessen des Verfügungsberechtigten oder das Gesamtinteresse des von dem Verfügungsberechtigten geführten Unternehmens entgegenstehen; § 678 des Bürgerlichen Gesetzbuches ist entsprechend anzuwenden, jedoch bleiben die Befugnisse als gegenwärtig Verfügungsberechtigter in den Fällen des § 177 des Baugesetzbuches sowie nach dem Investitionsvorranggesetz von diesem Satz unberührt."

b) Die bisherigen Sätze 7 bis 9 werden Sätze 9 bis 11.

2. § 7 Abs. 7 Satz 4 Nr. 2 wird wie folgt gefaßt:

"2. Aufwendungen für nach § 3 Abs. 3 zulässige Rechtsgeschäfte"

3. § 9 wird wie folgt geändert:

a) Die bisherigen Sätze 1 bis 3 werden Absatz 1.

b) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 angefügt:

"(2) Ist ein Anspruch auf Entschädigung nach den zum Zeitpunkt der Enteignung anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen - abgesehen von den Fällen nach § 1 Abs. 1 Buchstabe a und b - nicht erfüllt worden, so wird eine Entschädigung für die entgangene Entschädigungsleistung nach Maßgabe des Entschädigungsgesetzes gewährt."

4. § 11 b Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 4 wird folgender Satz eingefügt:

"Stellt eine Privatperson einen Antrag nach Satz 1, so kann der Vertreter seine Vergütung und die Erstattung der baren Auslagen von der ihn bestellenden Behörde verlangen; diese hat einen diesbezüglichen Ersatzanspruch gegenüber dem Vertretenen."

b) Der bisherige Satz 5 wird Satz 6.

5. § 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.
6. In § 33 wird nach Absatz 1 folgender Absatz 1 a eingefügt:

"(1a) Die Behörde kann durch Teilbescheid vorab feststellen, daß eine Rückübertragung gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 oder § 5 ausgeschlossen ist."
7. § 37 Abs. 1 wird wie folgt gefaßt:

"(1) Eine verwaltungsgerichtliche Klage gegen die Entscheidung des Amtes oder Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen kann nicht auf einen Verstoß gegen die Bestimmungen über die Zuständigkeit gestützt werden."

Artikel 2

Änderung des Investitionsvorranggesetzes

Das Investitionsvorranggesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257, 1993 I S. 1811) wird wie folgt geändert:

1. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 wird wie folgt gefaßt:

"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,"
2. In § 4 Abs. 1 Satz 2 wird die Angabe "31. Dezember 1995" durch die Angabe "31. Dezember 1998" ersetzt.

Artikel 3
Änderung des Einführungsgesetzes
zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2911), wird wie folgt geändert:

1. Artikel 232 § 2 Abs. 3 wird wie folgt geändert:
 - a) In Satz 1 wird die Angabe "31. Dezember 1995" durch die Angabe "31. Dezember 1998" ersetzt.
 - b) In Satz 3 wird die Angabe "1. Januar 1996" durch die Angabe "1. Januar 1999" ersetzt.
2. Artikel 233 wird wie folgt geändert:
 - a) § 2 Abs. 3 wird wie folgt geändert:
 - aa) Nach Satz 4 wird folgender Satz eingefügt:

"Stellt eine Privatperson einen Antrag nach Satz 1, so kann der Vertreter seine Vergütung und die Erstattung der baren Auslagen von der ihn bestellenden Behörde verlangen; diese hat einen diesbezüglichen Ersatzanspruch gegenüber dem Vertretenen."
 - bb) Die bisherigen Sätze 5 und 6 werden Sätze 6 und 7.
 - b) § 2 a Abs. 5 Satz 2 wird gestrichen.
 - c) Nach § 2 c wird folgender § 2d eingefügt:

"§ 2 d
Heilung von Mängeln

- (1) Rechtsgeschäfte zur Übertragung eines Grundstücks oder Gebäudes und die Zuweisung oder Verleihung eines Nutzungsrechtes an einem

Grundstück durch eine staatliche Stelle, den Vorstand einer landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft oder eine als staatlicher Treuhänder oder Verwalter handelnde Person gelten trotz eines etwa vorhandenen Mangels als wirksam, wenn der Erwerber darauf vertrauen durfte, daß der Erwerb in der Deutschen Demokratischen Republik Bestand haben würde. Dies gilt insbesondere dann, wenn

1. die staatliche Stelle, der Vorstand der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft oder der als staatlicher Treuhänder oder Verwalter Handelnde zur Veräußerung, Verleihung oder Zuweisung nicht berechtigt war,
 2. die gesetzlichen Voraussetzungen für die Bestellung des Treuhänders oder Verwalters nicht vorlagen oder die dafür vorgeschriebene gesetzliche Form nicht eingehalten wurde.
- (2) Absatz 1 findet keine Anwendung, wenn dem Erwerber der Mangel der Berechtigung oder der im Gesetz vorgeschriebenen Form bekannt war oder er unredlich im Sinne des § 4 Abs. 3 Buchstabe b oder c des Vermögensgesetzes war.
- (3) Abweichende gerichtliche Entscheidungen, deren Rechtskraft vor dem [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Gesetzes] eingetreten ist, bleiben unberührt."
- 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 den Absätzen 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 den Absätzen 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 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: 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 nach Satz 3 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."

Artikel 4

Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes

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

1. § 38 wird wie folgt geändert:
 - 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.

Artikel 5

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung:

A. Allgemeines

I. Stand der Gesetzgebung im Bereich der offenen Vermögensfragen

Die Regelung der offenen Vermögensfragen mit dem Grundprinzip "Rückgabe vor Entschädigung" stellt nach wie vor eines der Haupthindernisse für Investitionen in den neuen Ländern dar und berücksichtigt die Interessen der gegenwärtigen Grundstücksnutzer noch nicht in ausreichendem Maße, wenn auch das Vermögensgesetz seit seinem Inkrafttreten mehrfach geändert und durch zusätzliche Regelungen ergänzt worden ist.

Bereits mit dem Einigungsvertrag war, zusammen mit dem Vermögensgesetz, das Gesetz über besondere Investitionen in der Deutschen Demokratischen Republik (BGBl. 1990 II S. 1157) in Kraft getreten, das beim Vorliegen besonderer Investitionszwecke die Veräußerung von rückgabebelasteten, ehemals volkseigenen Grundstücken und Gebäuden ermöglichte. Als besondere Investitionszwecke wurden beispielsweise anerkannt die Sicherung oder Schaffung von Arbeitsplätzen, die Deckung eines erheblichen Wohnbedarfs der Bevölkerung und die dazu erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen. Im Frühjahr 1991 führte das Gesetz zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen (Hemmnissebeseitigungsgesetz; BGBl. I S. 765) unter anderem mit dem neuen § 3 a des Vermögensgesetzes für die Fälle einer Verfügungsberechtigung der Treuhandanstalt oder einer öffentlich-rechtlichen Gebietskörperschaft erweiterte Verfügungsmöglichkeiten über anmeldebelastete Immobilien ein; im Gegensatz zu dem im Investitionsgesetz vorgesehenen Bescheinigungsverfahren waren beim Vorliegen besonderer Investitionszwecke diese Körperschaften berechtigt, von sich aus Verfügungen über anmeldebelastete Grundstücke zu treffen. Die dadurch eingetretene Zersplitterung wurde durch das Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 257) beseitigt, das mit der Einführung des Investitionsvorranggesetzes (InVorG) die Investitionsmöglichkeiten auf derartigen Grundstücken zusammenfaßte und erweiterte. Als weiterer wesentlicher Punkt dieses Gesetzes ist die Modifikation der Stichtagsregelung des § 4 Abs. 2 Satz 2 des Vermögensgesetzes (VermG) durch verschiedene Ausnahmen (im Falle von Anträgen vor dem Stichtag, von wesentlichen Investitionen durch den Nutzer oder von gewerblich genutzten Grundstücken) zu nennen, die vor allem die Rechtsposition der Nutzer in den neuen Ländern verbesserte und damit auch bei ihnen wieder Anreize für Investitionen schuf. Der nächste Schritt zum Schutze der Nutzer und für eine Verbesserung der Investitionen geschah dann mit dem Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung registerrechtlicher und anderer Verfahren

(Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz - RegVBG) vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182). In diesem wurde unter anderem die Grundstücksverkehrsordnung - die ursprünglich in der DDR mit dem Genehmigungserfordernis für Grundstücksveräußerungen ein Instrument der staatlichen Lenkung des Grundstücksverkehrs darstellte, mittlerweile aber bis zur Entscheidung über einen Rückgabeantrag die Ansprüche der Alteigentümer vor Verfügungen über die beanspruchten Grundstücke schützen soll - gestrafft und neugefaßt. Mit dem ferner darin enthaltenen Bodensonderungsgesetz wurde das Problem der sogenannten "ungetrennten Hofräume", nämlich katastermäßig nicht vermessener größerer Flächen in den ehemals preußischen Landesteilen, durch Einfügung eines besonderen Sonderungsverfahrens einer Lösung (Grundbuchgängigkeit) zugeführt. Ferner führte das Gesetz unter anderem zum Schutz der Nutzer ein Vertragsmoratorium für Nutzungsverträge über Erholungsgrundstücke, die von staatlichen Stellen nicht über volkseigene, sondern von ihnen nur verwaltete Grundstücke abgeschlossen wurden, ein, und regelte gesetzlich die Wirksamkeit von Überlassungsverträgen.

Im Jahre 1994 wurden die Gesetzgebungsarbeiten weitgehend durch das Gesetz zur Änderung sachenrechtlicher Bestimmungen (Sachenrechtsänderungsgesetz - SachenRÄndG) vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), das Gesetz zur Änderung schuldrechtlicher Bestimmungen im Beitrittsgebiet (Schuldrechtsänderungsgesetz - SchuldRÄndG) vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538) und schließlich das Gesetz über die Entschädigung nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen und über staatliche Ausgleichsleistungen für Enteignungen auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage (Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz - EALG) vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2624) abgeschlossen. Mit dem im Sachenrechtsänderungsgesetz enthaltenen Sachenrechtsbereinigungsgesetz wird vor allem den Eigenheimbesitzern auf fremdem Grund und Boden ein Recht zum Ankauf des Grundstückes oder wahlweise zum Abschluß eines Erbbauvertrages eingeräumt. Das Schuldrechtsanpassungsgesetz (Bestandteil des Schuldrechtsänderungsgesetzes) unterstellt bestimmte, in der DDR abgeschlossene schuldrechtliche Nutzungsverhältnisse dem Miet- und Pachtrecht des BGB; wesentliche Regelungen zugunsten der Nutzer stellen hier unter anderem die Kündigungsschutzregelungen sowie die Regelungen für Aufwendungen des Nutzers bei Beendigung des Vertrages dar. Das Entschädigungsgesetz schließlich (Bestandteil des EALG) regelt in Ergänzung zum Vermögensgesetz die Frage der Entschädigungsleistungen für Alteigentümer, die - beispielsweise auf Grund redlichen Erwerbs des beanspruchten Vermögenswertes durch Dritte - ihre enteigneten Vermögenswerte nicht zurückbekommen, und schloß die bis dahin noch vorhandene Regelungslücke.

II. Mängel des geltenden Rechts

Obwohl mit den genannten Gesetzen eine Reihe von Verbesserungen der Situation der Nutzer von Immobilien im Beitrittsgebiet und der Investitionsmöglichkeiten auf anmeldebelasteten Grundstücken geschaffen wurde, besteht nach wie vor Nachbesserungsbedarf.

- Dies gilt vor allem im Bereich der Verfügungssperre des § 3 Abs. 3 VermG, nach der im Falle des Vorliegens eines Rückübertragungsantrages über einen Vermögenswert - vor allem ein Grundstück - der Verfügungsberechtigte verpflichtet ist, den Abschluß dinglicher Rechtsgeschäfte oder die Eingehung langfristiger vertraglicher Verpflichtungen ohne Zustimmung des Berechtigten zu unterlassen. Hier liegt auch weiterhin ein wesentliches Hemmnis für Investitionen durch die derzeitigen Nutzer, ohne daß dies immer zu rechtfertigen ist. Sinn der Sperre ist der Schutz des Alteigentümers. Dieser erscheint aber bei Grundstücken, die ausschließlich auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage enteignet wurden, als überflüssig, da diese nach den Regelungen des Vermögensgesetzes ohnehin nicht rückgabefähig sind. Ebensowenig ist die Sperre für den Fall sogenannter Komplettierungskäufe zu rechtfertigen, in denen der Nutzer eines volkseigenen Grundstückes an diesem in redlicher Weise ein dingliches Nutzungsrecht erworben und anschließend - nach dem Stichtag 18. Oktober 1989 (Datum des Rücktritts Honeckers) - das Grundstück zugekauft hat (Besonderheiten gelten hier allerdings für sogenannte akzessorische Nutzungsrechte, die in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Gebäudekauf nach dem Stichtag bestellt wurden); bei Komplettierungskäufen kommt eine Rückgabe nicht in Betracht.
- Auch in weiteren Fällen sind die bereits jetzt im § 3 Abs. 3 VermG vorgesehenen Ausnahmen von der Verfügungssperre, vor allem zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Vermögenswertes sowie für Instandsetzungsmaßnahmen, zu restriktiv und Änderungen möglich, ohne die berechtigten Interessen der Antragsteller nach dem Vermögensgesetz zu beschneiden.
- Verschiedene Verfahrensregelungen im Vermögensgesetz sind verbesserungsbedürftig, besonders hinsichtlich der Frage, ob bei eindeutig feststellbar redlichem Erwerb eines anmeldebelasteten Grundstücks durch Dritte ein abweisender Teilbescheid möglich ist, ohne daß hierfür durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen die Berechtigung des Antragstellers geprüft werden muß.

- 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.
- Investitionsvorrangverfahren können nach derzeitiger Gesetzeslage nur noch bis zum 31. Dezember 1995 eingeleitet werden; eine Verlängerung dieser Frist erscheint geboten. Weiter erscheint die Definition eines besonderen Investitionszweckes bei der Wohnraumbeschaffung als zu eng.
- Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) enthält in § 2 Abs. 3 des Artikels 232 besondere Kündigungsregeln - die sogenannten kündigungsschutzrechtlichen Wartefristen - zum Schutz der Mieter in den neuen Ländern vor Eigenbedarfskündigungen des Vermieters. Sie wurden durch das Gesetz zur Verlängerung der Wartefristen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet (BGBl. 1992 I S. 2117) bereits einmal bis Ende 1995 verlängert. Da sich jedoch die Lage auf dem Wohnungsmarkt bis dahin nicht spürbar entspannt haben wird, muß die Frist erneut verlängert werden.
- § 2 a Abs. 5 Satz 2 des Artikels 233 EGBGB ordnet die Aussetzung vermögensrechtlicher Verfahren mit Blick auf die Sachenrechtsbereinigung an; dies kollidiert mit der Aussetzung des notariellen Vermittlungsverfahrens in der Sachenrechtsbereinigung zugunsten des Rückübertragungsverfahrens (§ 94 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBerG). Die hierin liegende wechselseitige Blockade sollte aufgehoben werden.
- Der in § 4 Abs. 2 VermG enthaltene Schutz redlicher Erwerber von Grundstücken, Gebäuden oder dinglichen Nutzungsrechten ist in der Vergangenheit durch die Rechtsprechung der Zivilgerichte zunehmend ausgehöhlt worden, indem diese als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des Vermögensgesetzes die zivilrechtliche Wirksamkeit des Erwerbs angenommen haben.
- 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 Kündigungs-schutzfristen. Im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens wurden die Kündi-gungsschutzfristen für Erholungsgrundstücke erheblich verlängert. Dem-

gegenüber 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.

- Im Bereich der Entschädigungsregelungen besteht eine Gesetzeslücke zuungunsten der Alteigentümer in den Fällen der sogenannten "steckengebliebenen Entschädigungen". Hier handelt es sich darum, daß bei Enteignungen von Vermögenswerten und ihrer Überführung in Volkseigentum zu Zeiten der DDR an sich zwingend festzusetzende Entschädigungen aus heute nicht mehr aufzuklärenden Gründen - in der Regel wohl versehentlich - nicht festgesetzt oder nicht ausgezahlt wurden; nach derzeitiger Gesetzeslage steht den davon betroffenen Alteigentümern heute keinerlei Anspruch auf Entschädigung zu.
- Bei den Vorschriften über die Abwicklung der Bodenreform sind berechtigte Nutzer volkseigener Bodenreformgrundstücke unberücksichtigt geblieben.

III. Lösung

Zur Lösung der angeführten Probleme sollen die folgenden Gesetze im Rahmen eines Artikelgesetzes geändert werden:

- Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen (VermG)

Hier soll vor allem die Verfügungssperre des § 3 Abs. 3 für Grundstücke, die ausschließlich auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage enteignet wurden, sowie für Komplettierungskäufe beseitigt werden. Ferner enthält der Entwurf eine wesentliche Erweiterung der Ausnahmen von der Verfügungssperre. Im Bereich der Verfahrensregeln wird vorgeschlagen, bei eindeutig feststellbar redlichem Erwerb eines anmeldebelasteten Grundstücks durch Dritte einen den Rückgabeantrag abweisenden Teilbescheid zu ermöglichen, ohne daß die Berechtigung des Antragstellers vorher geprüft werden muß; außerdem werden einige weitere Verfahrensregeln geändert. Schließlich soll in den Fällen der sogenannten steckengebliebenen Entschädigungen dem Alteigentümer ein Entschädigungsanspruch für die ihm entgangene Forderung gewährt werden.

- Die Bleibemöglichkeit von Mietern und Nutzern soll auch gegenüber denjenigen gesichert werden, die das Grundstück aufgrund einer entgeltlichen Abtretung des Restitutionsanspruchs erhalten.
- Das Investitionsvorranggesetz soll durch eine Erweiterung der Definition des besonderen Investitionszweckes bei Investitionen in Wohnraum sowie durch eine Verlängerung seiner Geltungsdauer bis Ende 1998 verbessert werden.
- Im Bereich des EGBGB sollen die kündigungsschutzrechtlichen Wartefristen um drei Jahre verlängert werden; ferner sollen auch hier zwei verfahrensrechtliche Regelungen geändert werden. Die wechselseitige Blockade von Verfahren nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz und dem Vermögensgesetz soll durch Streichung des § 2 a Abs. 5 Satz 2 des Artikels 233 EGBGB beseitigt werden. In das EGBGB soll zudem als Artikel 233 § 2 d eine Heilungsvorschrift aufgenommen werden, durch welche das berechnigte Vertrauen eines Bürgers in den Bestand einer von staatlichen Stellen eingeräumten dinglichen Rechtsposition geschützt wird.
- 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 schuldrechtlicher Grundlage zu Wohnzwecken bebaute Grundstücke vorgesehen.
- Die Vorschriften über die Abwicklung der Bodenreform sollen auf berechnigte Nutzer volkseigener Grundstücke erstreckt und technisch verbessert werden.

B. Zu den einzelnen Vorschriften**Zu Artikel 1 (Änderung des Vermögensgesetzes)****1. Zu Nr. 1 (Neufassung von § 3 Abs. 3)**

In seiner bisherigen Fassung enthält § 3 Abs. 3 VermG in den bisherigen Sätzen 2, 3 und 5 Ausnahmen von der Verfügungssperre des Satzes 1 für bestimmte Gruppen von Rechtsgeschäften, und zwar in Satz 2 für Rechtsgeschäfte, die

a) zur Erfüllung von Rechtspflichten des Eigentümers, insbesondere bei Anordnung eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots nach § 177 des Baugesetzbuchs zur Beseitigung der Mißstände und zur Behebung der Mängel oder

b) zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Vermögenswerts erforderlich sind, im bisherigen Satz 3 für Instandsetzungsmaßnahmen, wenn die hierfür aufzuwendenden Kosten den Verfügungsberechtigten als Vermieter nach Rechtsvorschriften zu einer Erhöhung der Jahresmiete berechtigen, und in Satz 5 für Maßnahmen der in Satz 2 Buchstabe a bezeichneten Art, die ohne eine solche Anordnung nach § 177 des Baugesetzbuchs vorgenommen werden, wenn ihre Kosten von der Gemeinde oder einer anderen Stelle nach Maßgabe des § 177 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuchs erstattet werden.

Der Gesetzentwurf nimmt zunächst die sogenannten Komplettierungskäufe (Zukauf von Grund und Boden durch Nutzer, die bereits zuvor in redlicher Weise ein dingliches Nutzungsrecht am Grundstück erworben haben; ausgenommen sind allerdings nach dem 18. Oktober 1989 im Zusammenhang mit einem Gebäudekauf verliehene sogenannte akzessorische Nutzungsrechte) und Grundstücke, die ausschließlich auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage enteignet wurden, weitgehend von der Verfügungssperre aus. Grund der Sperre ist die Sicherung des Alteigentümers vor zwischenzeitlichen Veränderungen. Dies läßt sich jedoch bei keiner dieser beiden Fallgruppen rechtfertigen, da hier etwa gestellte Rückübertragungsansprüche praktisch durchgängig abzuweisen sind. Bei ausschließlich auf besatzungsrechtlicher oder -hoheitlicher Grundlage enteigneten Grundstücken gilt dies auf jeden Fall, da in diesen Fällen das Vermögensgesetz keine Anwendung findet, und auch in den Fällen der Komplettierungskäufe sind nach bisheriger Kenntnis weit über 90 % der Rückübertragungsanträge bereits wegen redlichen Erwerbs des dinglichen Nutzungsrechts abzuweisen. Die Verfügungssperre behindert in diesen Fällen notwendige und sinnvolle Neubau-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen der Erwerber, ohne daß dem ein schützenswertes Interesse der Alteigentümer gegenüberstünde. Daher sollten derartige Erwerber von der Sperrwirkung des § 3 Abs. 3 Satz 1 weitgehend ausgenommen werden; dies soll

auch für die mit solchen Verfügungen im Zusammenhang stehenden Bestellungen von Grundpfandrechten für entsprechende Kreditaufnahmen gelten, nicht jedoch generell für Grundpfandrechte, etwa weil der Erwerber aus anderen Gründen einen Kredit benötigt. Wegen des - geringen - Risikos eines unredlichen Erwerbs des Nutzungsrechts oder einer etwaigen späteren Feststellung, daß die Enteignung des betreffenden Grundstückes doch nicht im Zuge der Bodenreform erfolgt ist, muß allerdings sichergestellt bleiben, daß diese Grundstücke bis zu einer bestandskräftigen Abweisung des Rückübertragungsantrags nicht in das Eigentum Dritter übergehen. Dies soll dadurch gewährleistet werden, daß einerseits nur Neu-, Um- und Ausbaumaßnahmen, nicht aber der Verkauf von der Verfügungssperre ausgenommen werden, und daß ferner nur der jetzige Verfügungsberechtigte dazu befugt sein soll. Für den - seltenen - Fall einer späteren Rückübertragung soll es bei der Regelung des bisherigen Satzes 4 - nunmehr Satz 7 - bleiben, wonach der Berechtigte verpflichtet ist, dem Verfügungsberechtigten aufgewendete Kosten - soweit nicht bereits anderweitig ausgeglichen - zu erstatten, sobald über die Rückübertragung des Eigentums bestandskräftig entschieden worden ist.

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.

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 Miethöhegesetz in Betracht.

Der bisherige Satz 6 wird zu Satz 8, jedoch durch die Streichung der Bezugnahme auf die bisherigen Sätze 3 und 5 und die Ersetzung der Bezugnahme auf das Investitionsgesetz - das bereits durch das Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz von 1992 aufgehoben wurde - durch eine Bezugnahme auf das Investitionsvorrangsgesetz modifiziert. Ferner wird in diesem Satz ergänzend klargestellt, daß das Interesse des Berechtigten auch dann unbeachtlich bleibt, wenn ihm überwiegende Interessen des Verfügungsberechtigten entgegenstehen, damit nicht das bloße Äußern eines entgegenstehenden Willens des Berechtigten bereits zur Verhinderung einer nach objektiven Gesichtspunkten sinnvollen Investition des Verfügungsberechtigten führt. Die bisherigen Sätze 7 bis 9 bleiben als Sätze 9 bis 11 bestehen.

Der Entwurf sieht davon ab, eine Kostenhöchstgrenze zur Vermeidung von Luxussanierungen für nach den neuen Sätzen 3 bis 6 erlaubte Sanierungsmaßnahmen einzuführen, da diese durch die Bezugnahme auf Instandhaltung, Instandsetzung oder Bewirtschaftung (Satz 3 - neu -) und das Verbot einer wesentlichen Veränderung der Nutzungsart (Satz 6) ohnehin ausgeschlossen sind (vgl. im übrigen die Begründung zu Artikel 2 Nr. 1 letzter Absatz).

2. Zu Nr. 2 (Änderung von § 7 Abs. 7)

§ 7 Abs. 7 VermG gibt dem Berechtigten gegen den Verfügungsberechtigten unter bestimmten Umständen einen Anspruch auf Herausgabe gezogener Nutzungen, gegen die der bisherige Verfügungsberechtigte Kosten auf Grund von Rechtsgeschäften zur Erhaltung des Vermögenswertes im Sinne des § 3 Abs. 3 VermG aufrechnen kann. Infolge der vorgeschlagenen Neufassung des § 3 Abs. 3 soll jetzt in § 7 Abs. 7 statt auf die Erhaltung des Vermögenswertes auf alle nach § 3 Abs. 3 zulässigen Rechtsgeschäfte Bezug genommen werden.

3. Zu Nr. 3 (Anfügung eines Absatzes 2 in § 9)

In der DDR sind in einer Reihe von Fällen Grundstücke und sonstige Vermögenswerte in Anspruch genommen und in Volkseigentum überführt worden, ohne daß eine an sich festzusetzende Entschädigung tatsächlich noch festgesetzt oder ausgezahlt wurde. Die Gründe hierfür lassen sich heute nicht mehr in allen Fällen nachvollziehen. Teilweise wurden Entschädigungen deshalb nicht mehr festgesetzt oder ausgezahlt, weil die Enteignungen kurz vor der Wende stattfanden und die staatlichen Organe vor dem Ende der DDR nicht mehr dazu kamen. In anderen Fällen wurden solche Vermögenswerte bereits vor dem Inkrafttreten des Entschädigungsgesetzes der DDR enteignet; eine an sich nach dessen § 1 vorgesehene Nachentschädigung unterblieb aber aus nicht mehr nachvollziehbaren Gründen, ohne daß es sich um gezielt diskriminierende Maßnahmen handelte. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (zwei Urteile vom 24.3.1994, 7 C 11/93 und 7 C 16/93) liegt in diesen Fällen keine entschädigungslose Enteignung im Sinne des § 1 Abs. 1 Buchstabe a des Vermögensgesetzes vor, da hierfür ein diskriminierender und gerade deshalb entschädigungslos bleibender Zugriff auf das Eigentum vorliegen muß, nicht aber das bloße, beispielsweise versehentliche, Unterbleiben einer Entschädigung. Grundsätzlich umfaßt § 1 Abs. 1 Buchstabe a VermG daher nur solche Enteignungen, deren besonderer Unrechtsgehalt darin liegt, daß bereits nach den einschlägigen Vorschriften der DDR für bestimmte Enteignungsmaßnahmen eine Entschädigung generell ausgeschlossen war. Das Vermögensgesetz ist also auf diese Fälle nicht anwendbar. Damit entfällt gleichzeitig die Voraussetzung der Anwendbarkeit des Entschädigungsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2624, dort § 1). Nach bisherigem Recht steht diesen Enteigneten kein Anspruch auf Entschädigung zu.

Dies erscheint ungerecht. Der betreffenden Personengruppe soll zumindest die Möglichkeit einer Entschädigung nach dem Entschädigungsgesetz der

Bundesrepublik für die ihnen in der DDR entgangene Forderung gewährt werden, um sie in etwa so zu stellen, als ob es seinerzeit zur Festsetzung und Auszahlung einer Entschädigung gekommen wäre. Eine nachträgliche Festsetzung und Auszahlung nach den Entschädigungsvorschriften der DDR würde allerdings Probleme der Rechtsnachfolge sowie die Frage aufwerfen, welche Behörden heute hierfür zuständig wären. Eine Behandlung entsprechend der bei enteigneten Forderungen im Sinne des § 1 Abs. 5 des Vermögensgesetzes scheitert daran, daß es sich hier gerade nicht um zielgerichtete Enteignungsmaßnahmen, sondern um zufällige Unterlassungen handelte.

Der Entwurf schlägt vor, diesen Enteigneten die Möglichkeit einer Entschädigung für die ihnen seinerzeit entgangene Entschädigungsforderung zu gewähren. Voraussetzung ist allerdings, daß an sich nach den Vorschriften der DDR eine Entschädigung festzusetzen gewesen wäre, die aus nicht diskriminierenden Gründen entweder nicht festgesetzt oder nicht ausgezahlt wurde. Nicht erfaßt sind die Fälle, in denen eine geringere als die sonst übliche Entschädigung festgesetzt oder nicht ausgezahlt wurde, da diese § 1 Abs. 1 Buchstabe b VermG unterfallen.

Durch die Einführung eines Absatzes 2 werden die bisherigen Sätze 1 bis 3 zu Absatz 1.

Zu Nr. 4 (Ergänzung von § 11 b Abs. 1 VermG)

Nach § 11 b VermG kann der Antrag auf Bestellung eines Vertreters eines nicht feststellbaren Eigentümers von jedem, der ein berechtigtes Interesse daran hat, gestellt werden. Dies kann sowohl die Gemeinde, als auch eine Privatperson, insbesondere ein Mieter, sein. Zur Kostentragungspflicht ergibt sich aus § 16 Abs. 3 Satz 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG), der gemäß § 11 b Abs. 4 entsprechende Anwendung findet, daß der Vertreter gegen den Rechtsträger der Behörde, die um seine Bestellung ersucht hat, Anspruch auf eine angemessene Vergütung und die Erstattung der baren Auslagen hat; nach Satz 3 der gleichen Vorschrift bestimmt die antragstellende Behörde auch die Vergütung und stellt die Auslagen und Aufwendungen fest; nach Satz 2 hat sie insoweit Ersatzansprüche gegen den Vertretenen. Im Falle eines Antrages durch einen Privaten (natürliche oder juristische Person des Privatrechts) fehlt jedoch eine Regelung; es kommt allenfalls eine Kostentragung durch ihn selbst in Betracht. Dies ist aus sozialen Gründen nicht zumutbar. Im übrigen ist auch die Bestimmung der Vergütung und Feststellung der Auslagen durch einen Privaten unzumutbar; die ganze Regelung des § 16 Abs. 3 VwVfG ist ersichtlich auf Behörden zugeschnitten. Durch den neu einzufügenden Satz 5 wird nunmehr

für den Fall einer Antragstellung durch einen Privaten eine Verpflichtung der den Vertreter bestellenden Behörde zur Zahlung der Vergütung und Ersatz der Auslagen des Vertreters eingefügt; diese hat wiederum einen Ersatzanspruch gegenüber dem Vertretenen. Letztendlich kann sie sich - notfalls durch gerichtliche Geltendmachung gegenüber dem Vertreter - aus dem vertretenen Vermögenswert (beispielsweise Mieteinnahmen) befriedigen und läuft daher nur ein geringes Kostenrisiko.

Der Entwurf sieht davon ab, neben der Behörde den privaten Antragsteller haften zu lassen. Sollten im Einzelfall private Antragsteller im Interesse einer schnelleren Erledigung ihres Antrages zur Kostentragung bereit sein, so kann dies jederzeit auf privatrechtlicher Basis geregelt werden.

Als Folgeänderung wird der bisherige Satz 5 zu Satz 6.

Zu Nr. 5 (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.

Zu Nr. 6 (Einfügung eines § 33 Abs. 1 a)

In den Fällen, in denen die Redlichkeit eines Erwerbers verhältnismäßig schnell und unproblematisch festzustellen ist, jedoch die Frage der Berechtigung des Antragstellers umfangreichere Prüfungen erfordert, führt das bisherige Verfahren dazu, daß nicht der Rückübertragungsantrag auf Grund der festgestellten Redlichkeit sofort abgewiesen wird, sondern vor einer Entscheidung auch die Berechtigung des Antragstellers überprüft werden muß. Bis zu einer endgültigen Entscheidung ist der Verfügungsberechtigte aber auf Grund des § 3 Abs. 3 VermG weitgehend in seinen Verfügungsmöglichkeiten blockiert, obwohl sein redlicher Erwerb in diesen Fällen bereits feststeht.

Dies liegt daran, daß nach geltendem Recht zweifelhaft ist, ob in derartigen Fällen bereits vorab durch Teilbescheid über den redlichen Erwerb des Verfügungsberechtigten entschieden werden kann. Im Verwaltungs-

verfahrensgesetz ist die Befugnis zum Erlaß eines Teilverwaltungsaktes zwar nicht ausdrücklich vorgesehen, jedoch allgemein anerkannt, wenn dadurch ein Teil eines teilbaren Verfahrensgegenstandes abgeschlossen wird. Eben diese Teilbarkeit ist aber bei der hier vorliegenden Konstellation fraglich. Der Antrag auf Rückübertragung in Natur begründet nämlich gleichzeitig einen Anspruch auf Entschädigung nach § 9 Abs. 1 - neu - VermG für den Fall der Abweisung wegen redlichen Erwerbs des Verfügungsberechtigten, so daß der gesamte Antrag des Restitutionsberechtigten abschließend nur mit einer Entscheidung auch über die Entschädigung beschieden werden kann, für die logisch vorrangig aber die Frage der Berechtigung ist. Auch die Frage, ob § 30 Abs. 1 Satz 4 VermG - der die Beschränkung eines Rückübertragungsantrages auf einzelne Verfahrensstufen ermöglicht - als spezielle Ermächtigungsgrundlage für einen Teilbescheid angesehen werden kann, ist zweifelhaft. Die positive Feststellung der Redlichkeit hätte zwar eine endgültige (negative) Entscheidung über die Rückübertragung in Natur zur Folge, würde aber für den Antragsteller keine Verfahrensstufe abschließend erledigen, da noch über eine mögliche Entschädigungsberechtigung nach § 9 Abs. 1 - neu - zu entscheiden wäre.

Andererseits liegt ein erhebliches praktisches Bedürfnis vor, in möglichst vielen Fällen einem redlichen Erwerber bereits durch eine den Rückübertragungsantrag abweisende Vorabentscheidung Rechtssicherheit zu verschaffen, ihn von der Verfügungssperre zu befreien und ihm dringend notwendige Investitionen zu ermöglichen. Von der Praxis der Vermögensämter wird daher eine gesetzliche Klärung dieser Frage nachdrücklich befürwortet. Die mit dem Entwurf vorgeschlagene Änderung soll eine solche Vorabentscheidung ermöglichen. Über den eventuellen Entschädigungsanspruch des Berechtigten kann dann in einem weiteren Verfahrensschritt entschieden werden.

Zu Nr. 7 (Änderung von § 37 Abs. 1 VermG)

Nach § 37 Abs. 1 VermG kann der Beschwerde gegen den Widerspruchsbescheid oder, bei Ausschluß des Widerspruchsverfahrens, unmittelbar gegen den Bescheid der Behörde Antrag auf Nachprüfung durch das Gericht stellen. Sachlich handelt es sich hierbei um eine Anfechtungsklage; die Bezeichnung als "Antrag auf Nachprüfung durch das Gericht" entspricht nicht der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO). Ferner ist nach § 79 Abs. 1 Satz 1 VwGO Gegenstand der Anfechtungsklage grundsätzlich der ursprüngliche Verwaltungsakt, in der Gestalt, die er durch den Widerspruch gefunden hat, und nicht der Widerspruchsbescheid (letzterer nur, wenn ein Dritter durch ihn erstmalig beschwert wird).

Das Bundesverwaltungsgericht hat in einer Entscheidung vom 1. März 1994 diese Vorschrift als lediglich deklaratorisch bezeichnet. Eine Klarstellung erscheint aber angebracht. Mit der Streichung des bisherigen § 37 Abs. 1 Satz 1 werden mögliche Mißverständnisse über die Geltung der Verwaltungsgerichtsordnung ausgeräumt. Er soll durch eine Formulierung ersetzt werden, die inhaltlich dem bisherigen Satz 2 entspricht, aber klarer gefaßt ist.

Zu Artikel 2 (Änderung des Investitionsvorranggesetzes)

1. Zu Nr. 1 (Änderung von § 3 Abs. 1 InVorG)

Der Entwurf schlägt mit dieser Änderung eine Erweiterung der Investitionsmöglichkeiten vor, die vor allem für Drittinvestoren (nicht Nutzer, Eigentümer oder Verfügungsberechtigte) bestimmt ist. Im Bereich der Wohnraumbeschaffung sind bislang die Voraussetzungen für das Vorliegen eines besonderen Investitionszwecks in § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Investitionsvorranggesetzes (InVorG) verhältnismäßig eng gefaßt und beschränken sich auf die Schaffung neuen Wohnraums oder Wiederherstellung nicht bewohnbaren oder vom Abgang bedrohten Wohnraums. Es fehlt ganz allgemein die Möglichkeit der Sanierung noch bewohnten Wohnraums, die gerade bei dem bekannt schlechten Zustand vieler Wohnungen in den neuen Ländern wichtig ist (siehe hierzu auch die Ausführungen zu Artikel 1, § 3 Abs. 3 des Vermögensgesetzes).

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 Nummer 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. Diesem Ziel dient die vorgeschlagene Neuformulierung der Nummer 2.

Um der Gefahr von Spekulationskäufen zum Zwecke anschließender Luxussanierung und Vertreibung der Mieter durch übermäßig erhöhte Mieten vorzubeugen, erscheint die Vorschrift des § 541 b BGB, nach der der Mieter Maßnahmen zur Verbesserung nur in bestimmtem Umfang zu dulden hat, zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausreichend. Nach dem derzeitigen Planungsstand

(Vereinbarung der Bauminister der neuen Länder und des Bundes) soll auch nach Einführung des Vergleichsmietensystems während einer Übergangszeit eine Kappungsgrenze von 3 DM/m² für modernisierungsbedingte Mieterhöhungen gelten.

2. Zu Nr. 2 (Änderung des § 4 Abs. 1 Satz 2 InVorG)

Nach der bisherigen Rechtslage können Verfahren nach dem InVorG gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 nur bis zum 31. Dezember 1995 eingeleitet werden. Dieser Zeitraum erscheint in Anbetracht des immer noch erheblichen Investitionsbedarfs in den neuen Ländern als zu kurz. Daher wird eine Verlängerung der Frist bis zum 31. Dezember 1998 vorgeschlagen.

Zu Artikel 3 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche)

1. Zu Nr. 1 (Änderung des Artikels 232 § 2 Abs. 3)

Die kündigungsschutzrechtlichen Wartefristen in § 2 Abs. 3 Satz 1 (bei Eigenbedarf) und Satz 3 (bei Einliegerwohnungen) des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) waren ursprünglich auf das Ende des Jahres 1992 befristet, sind jedoch bereits 1992 einmal (durch das Gesetz zur Verlängerung der Wartefristen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet vom 21.12.1992 [BGBl. I S. 2117]) auf den 31. Dezember 1995 bzw. 1. Januar 1996 verlängert worden, da sich bis Ende 1992 die Lage auf dem Markt für Mietwohnungen nicht wesentlich entspannt hatte. Auch jetzt besteht aber immer noch erheblicher Wohnungsmangel in den neuen Ländern, vor allem deshalb, weil die vielen noch nicht abgeschlossenen Rückübertragungsverfahren den Wohnungsbau behindern. Zwar hat der soziale Wohnungsbau von 1992 bis 1994 leicht angezogen, und ein weiteres Ansteigen ist zu erwarten. In Brandenburg sind z.B. 1993 3.852 Wohnungen neu gebaut und 479 wieder bewohnbar gemacht worden; 1994 waren es (bis Ende September) 2.655 Neubauten und 374 bewohnbar gemachte Wohnungen. Dem steht aber in Brandenburg ein geschätzter Fehlbestand von ca. 100.000 bis 120.000 Wohnungen gegenüber; allein in Potsdam sind 6.500 Anträge mit sozialer Dringlichkeit anerkannt; der Gesamtfehlbestand wird auf 10.000 bis 15.000 (ohne Zuzüge) geschätzt. Auf absehbare Zeit ist jedenfalls noch nicht mit normalen Verhältnissen zu rechnen. Eine erneute Verlängerung der kündigungsschutzrechtlichen Wartefristen um jeweils drei Jahre bis Ende 1998 bzw. Anfang 1999 erscheint daher angebracht.

2. Zu Nr. 2 (Änderung des Artikels 233)

a) Zu § 2 Abs. 3

§ 2 Abs. 3 des Artikels 233 EGBGB enthält eine dem § 11 b des Vermögensgesetzes entsprechende Regelung für die Bestellung eines Vertreters des unbekannten oder unauffindbaren Eigentümers eines Grundstückes, das nicht ehemals staatlich verwaltet war (§ 11 b VermG befaßt sich mit ehemals staatlich verwalteten Grundstücken). Auch im Rahmen dieser Vorschrift stellt sich wiederum das Problem, wer im Falle eines Antrages auf Vertreterbestellung durch eine Privatperson die Kosten zu tragen hat, und wer die Vergütung des Vertreters bestimmen und seine Auslagen feststellen soll. Da die Problematik hier grundsätzlich die gleiche ist wie im Rahmen des § 11 b VermG, schlägt der Entwurf auch die gleiche Lösung wie dort vor.

b) Zu § 2 a Abs. 5 Satz 2

Die Streichung dieser Vorschrift soll eine wechselseitige Blockade von Rückübertragungsverfahren nach dem Vermögensgesetz und von notariellen Vermittlungsverfahren nach § 94 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBerG) verhindern.

Der durch das Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz eingeführte § 2 a des Artikels 233 EGBGB enthält eine - in der Regel als Moratorium bezeichnete - Besitzrechtsgewährung für bestimmte Nutzer von Grundstücken, denen sonst weder ein dingliches Nutzungsrecht noch ein Besitzrecht zustehen würde, für die jedoch eine Regelung in der Sachenrechtsbereinigung in Aussicht genommen war. Dieses Moratorium war ursprünglich bis Ende Dezember 1994 befristet. Um der - künftigen - Sachenrechtsbereinigung nicht vorzugreifen, sieht Absatz 5 Satz 2 dieser Vorschrift vor, ein Rückübertragungsverfahren nach dem Vermögensgesetz auszusetzen, wenn außer diesem Besitzrecht keine weiteren dinglichen oder schuldrechtlichen Besitzrechte bestehen.

Durch das am 1. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2457) in Kraft getretene SachenRBerG ist das Besitzrecht nach § 2 a Abs. 1 des Artikels 233 EGBGB bis zur tatsächlichen Bereinigung dieser Rechtsverhältnisse nach diesem Gesetz fortgeschrieben worden; die Aussetzungsvorschrift des § 2 a Abs. 5 Satz 2 des Artikels 233 EGBGB blieb bestehen. Andererseits enthält aber § 94 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBerG eine Verpflichtung des Notars zur Aussetzung des notariellen Vermittlungsverfahrens im Rahmen der Sachenrechtsbereinigung, falls eine Rückübertragungsanmeldung vorliegt. Dies führt dazu, daß in den von diesem Moratorium betroffenen Fällen nach derzeitiger Rechtslage sowohl das Rückübertragungsverfahren als auch das notarielle Vermittlungsverfahren

auszusetzen sind; beide Verfahren blockieren sich also gegenseitig. Zwar wird teilweise die Ansicht vertreten, daß § 94 SachenRBerG als spätere Norm der Vorschrift in § 2 a Abs. 5 Satz 2 des Artikels 233 EGBGB vorgehe; doch herrschen insoweit Zweifel. Zur Beendigung dieser wechselseitigen Blockade beider Verfahren ist daher eine der beiden Vorschriften aufzuheben. Der Gesetzentwurf schlägt vor, die Vorschrift des § 2 a Abs. 5 Satz 2 des Artikels 233 EGBGB aufzuheben, da die Klärung der vermögensrechtlichen Lage Voraussetzung für das Verfahren nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz ist.

c) Zu § 2 d

Die Rechtsprechung der Zivilgerichte hat in einigen Fällen den Anwendungsbereich des Vermögensgesetzes und seiner Schutzvorschriften eingeschränkt. Dies betrifft Sachverhalte, in denen staatliche Stellen der DDR Vorschriften des materiellen oder formellen Rechts bei oder im Vorfeld der Veräußerung eines Grundstücks oder Gebäudes oder der Bestellung des Nutzungsrechtes mißachtet haben. Für den Nutzer und (vermeintlichen) Erwerber kann das heute zur Folge haben, daß er - trotz mehrjähriger Ausübung des ihm von staatlichen Stellen eingeräumten unmittelbaren Besitzes und teilweise trotz vollzogener Grundbucheintragung - über keinerlei gesicherte Rechtsposition verfügt.

Aufbauend auf der Gemeinsamen Erklärung der Regierungen beider deutscher Staaten schließt das Vermögensgesetz in § 4 Abs. 2 die Rückübertragung von Grundstücken aus, wenn eine natürliche Person daran in redlicher Weise Eigentum oder ein dingliches Nutzungsrecht erworben hat. Nach der Rechtsprechung der Zivilgerichte soll dieser Schutz nur in solchen Fällen bestehen, in denen eine dingliche Rechtsposition in zivilrechtlich wirksamer Weise erworben wurde.

In Fällen, in denen es an dieser Voraussetzung fehlt, haben die Zivilgerichte mehrfach - trotz Redlichkeit des vermeintlichen Erwerbers - Klagen von Alteigentümern auf Herausgabe von Grundstücken und gegebenenfalls auf Grundbuchberichtigung stattgegeben.

Zu Lasten der derzeitigen Grundstücksnutzer wurden von den ordentlichen Gerichten u.a. folgende Fälle entschieden:

- Der Rat eines Kreises war als Treuhänder eines Ausgereisten aufgetreten, obwohl in Wahrheit der Rat der Gemeinde dazu bestellt worden war, und hatte gemeinsam mit der Ehefrau des Betroffenen das in ehelicher Vermögensgemeinschaft stehende Grundstücke veräußert. Der Erwerb des Grundstücks durch einen redlichen Dritten wurde vom BGH als zivilrecht-

lich unwirksam angesehen (BGH, Urt. v. 12.11.1992 - V ZR 230/91 - VIZ 1993, S. 67 = ZOV 1993, S. 54).

- Für den vermeintlichen Miteigentumsanteil eines Ausgereisten an einem Grundstück wurde ein Treuhänder bestellt, um dieses zu veräußern. Tatsächlich war der Ausgereiste jedoch alleiniger Eigentümer. Der BGH sah die Veräußerung an einen redlichen Dritten wegen der Unwirksamkeit der Treuhänderbestellung als nichtig an (BGH, Urt. v. 11.2.1994 - V ZR 254/92 - NJW 1994, S. 1283 = VIZ 1994, S. 243 = ZOV 1994, S. 379).
- Der Rat einer Gemeinde war als Treuhänder eines im Eigentum eines Ausgereisten stehenden Grundstücks eingesetzt worden. Ohne notarielle Beurkundung gab er das Grundstück an den Rat des Kreises weiter, der wiederum die Rechtsträgerschaft des nun als volkseigen bezeichneten Grundstücks an den Rat der Gemeinde zurückgab. Nunmehr wurde für den letzteren in der Liegenschaftskartei Volkseigentum vermerkt. Danach wurde zunächst das Gebäude an einen Redlichen veräußert und diesem ein dingliches Nutzungsrecht bestellt. Später erfolgte auch die Veräußerung des Grundstücks an diesen. Wegen der unwirksamen Überführung in Volkseigentum sollen nach Ansicht des Bundesgerichtshofs alle Verfügungen zugunsten des Erwerbers unwirksam sein (BGH, Urt. v. 24.6.1994 - V ZR 233/92 - DtZ 1994, S. 345 = VIZ 1994, S. 539 = ZOV 1994, S. 386).
- Nach Ansicht des OLG Dresden ist ein Enteignungsbeschluß ohne Bekanntgabe an den Betroffenen unwirksam. Dieser könne zivilrechtlich die Herausgabe des Grundstücks begehren (OLG Dresden, Urt. v. 12.1.1994 - 5 U 159/93, VIZ 1994, S. 489).

Auch das Sachenrechtsbereinigungsgesetz billigt einem Grundstücksnutzer ein Recht wahlweise zum Ankauf oder zur Bestellung eines Erbbaurechtes jeweils zur Hälfte des Verkehrswertes nur bei einer zivilrechtlich bestandskräftigen Rechtsposition des Nutzers zu. Anspruchsberechtigter ist der Inhaber eines (wirksam) verliehenen oder zugewiesenen Nutzungsrechtes oder derjenige Nutzer, der unter bestimmten Umständen mit einer staatlichen Stelle einen wirksamen, beurkundeten Kaufvertrag über ein Grundstück oder Gebäude abgeschlossen hat (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 7, § 121 SachenRBerG). Es ist nicht auszuschließen, daß beim Vorliegen zivilrechtlicher Mängel bei der Übertragung von Nutzungsrechten oder beim Abschluß von Kaufverträgen auch eine Anspruchsberechtigung des Nutzers nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz nicht besteht.

Diese Einschränkung des Anwendungsbereiches von Vermögensgesetz und (möglicherweise) Sachenrechtsbereinigungsgesetz kann im Einzelfall zu unbil-

ligen Ergebnissen führen. In der DDR war für den Erwerber eines Grundstücks, Gebäudes oder dinglichen Nutzungsrechtes in der Regel nicht erkennbar, ob die Überführung des Grundstücks in Volkseigentum oder die Bestellung eines Treuhänders unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften durchgeführt wurde. Im politischen System der DDR, in dem das Recht oftmals instrumentellen Charakter besaß und zur Durchsetzung von - durch die von der Staats- und Parteiführung definierten Zielen - diente, war es zudem von nicht durch den Erwerber zu beeinflussenden Zufälligkeiten abhängig, ob der Staat sich der Mittel des Rechts bediente und an sich auch ihn bindende Vorschriften beachtete. Bei Handlungen staatlicher Stellen konnte ein Erwerber zudem in aller Regel davon ausgehen, daß diese in der DDR auch bei Mißachtung von Vorschriften Bestand haben würden. Im (unwahrscheinlichen) Fall einer Anfechtung einer solchen Handlung hätte das Rechtsgeschäft in wirksamer Form wiederholt werden können.

Erst mit Wiederherstellung der staatlichen Einheit Deutschlands und der Einführung einer unabhängigen Gerichtsbarkeit haben sich die Umstände dahingehend verändert, daß die Handlungen staatlicher Stellen der DDR effektiv auf ihre zivilrechtliche Wirksamkeit überprüft werden können. Für Grundstücksnutzer und vermeintliche Erwerber hat diese Entwicklung zur Folge, daß ihnen eine - wenn auch möglicherweise nur faktisch wirksame - Rechtsposition nachträglich wieder entzogen werden könnte. Dies ist insbesondere in solchen Fällen nicht zu rechtfertigen, in denen ein Nutzer jahrelang ein Grundstück auf Grundlage eines (nun als zivilrechtlich unwirksam angesehenen) Nutzungsrechts genutzt hatte oder ein Grundstücks- oder Gebäudekaufvertrag im Grundbuch vollzogen wurde.

Die Orientierung an der zivilrechtlichen Wirksamkeit von Handlungen staatlicher Stellen erkennt jedenfalls den Rechtsgedanken des Artikels 19 des Einigungsvertrages, der dem staatlichen Handeln der DDR - im Bereich von Verwaltungsakten - grundsätzlich Bestandskraft zubilligt. In dieser Vorschrift kommt zudem der allgemeine Gedanke zum Ausdruck, daß Bürger der DDR auf den Bestand der Rechtsakte dieses Staates, unabhängig von ihrer materiellen Rechtmäßigkeit, vertrauen durften.

Vor diesem Hintergrund verdient auch das Vertrauen von Bürgern der ehemaligen DDR auf den Bestand dinglicher Rechtspositionen, die durch staatliche Stellen übertragen wurden, eine besondere Schutzvorschrift. Es ist daher geboten, solchen Rechtsakten zugunsten redlicher Erwerber auch in der Bundesrepublik zu zivilrechtlicher Wirksamkeit zu verhelfen. Der Entwurf enthält zu diesem Zweck eine Heilungsvorschrift, durch welche die zivilrechtliche Wirksamkeit der Veräußerung von Grundstücken oder Gebäuden oder von dinglichen Nutzungsrechten im Wege einer gesetzlichen Fiktion hergestellt wird.

Die - nur auf den ersten Blick ungewöhnlich wirkende - Vorschrift orientiert sich an anderen Heilungsvorschriften, die nach der Wiederherstellung der staatlichen Einheit Deutschlands die Wirksamkeit zivilrechtlich unwirksamer oder zumindest zweifelhafter Handlungen (insbesondere staatlicher Organe) der DDR herstellt, um den intendierten Zweck des seinerzeitigen Rechtsgeschäfts zu sichern:

- Artikel 231 § 8 EGBGB heilt bestimmte Mängel von Vollmachtsurkunden staatlicher Organe. Bedeutsam wird die Vorschrift vor allem bei der Veräußerung von Grundstücken durch staatliche Stellen an private Dritte.
- Artikel 232 § 1a EGBGB erkennt die Wirksamkeit sog. Überlassungsverträge an, bei denen zuvor die Berechtigung staatlicher Stellen zum Vertragsabschluß bestritten worden war.
- § 8 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 SchuldRAnpG überwindet die mangelnde Berechtigung einer staatlichen Stelle zum Abschluß eines schuldrechtlichen Nutzungsvertrages.
- § 19 Abs. 2 SchuldRAnpG heilt den Mangel der in § 312 Abs. 1 Satz 2 ZGB gesetzlich vorgeschriebenen Schriftform bei Nutzungsverträgen zu Erholungszwecken.

Wie diese Vorschriften hat die im Entwurf vorgesehene Heilung zivilrechtlicher Mängel zur Folge, daß einem anderen eine - ihm nach der gegenwärtigen Rechtsprechung der Zivilgerichte unter Umständen zustehende, allerdings in der ehemaligen DDR nicht durchsetzbare - Rechtsposition entzogen wird. Dies findet seine Rechtfertigung in den Besonderheiten der Zusammenführung der Rechtsordnungen im vereinigten Deutschland, die eine spezielle Regelung für den Bereich der Entziehung von Vermögenswerten durch staatliche Stellen in der Gemeinsamen Erklärung und dem Vermögensgesetz gefunden haben. Der dort intendierte Schutz redlicher Erwerber beschränkt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts insoweit in verfassungsmäßig zulässiger Weise die Rechte von Alteigentümern (vgl. etwa BVerwG, Beschl. v. 20.1.1994 - 7 B 8.94 - VIZ 1994, S. 186). Die von den Zivilgerichten vorgenommene Einschränkung des Schutzes auf den zivilrechtlich wirksamen Bestand dinglicher Rechte entspricht nicht dem Geist der Gemeinsamen Erklärung und des Vermögensgesetzes. Bei der im Entwurf vorgesehenen Heilungsvorschrift handelt es sich daher lediglich um eine Klarstellung der ursprünglichen Intention beider Regelungen. Sie entspricht zudem der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, nach der das Vermögensgesetz - in ausdrücklicher

Abweichung vom BGH - auch auf faktisch wirksame Vermögensentziehungen anwendbar ist (vgl. BVerwG, Urt. vom 30.6.1994 - 7 C 24.93 - VIZ 1994, S. 538 = ZOV 1994, S. 402).

Nach der Heilung zivilrechtlicher Mängel bleibt dem Alteigentümer die Möglichkeit, die Rückführung des Grundstücks nach dem Vermögensgesetz zu betreiben und im Falle des Restitutionsausschlusses nach § 4 VermG Entschädigung zu verlangen. Die Vorschrift überwindet nur solche zivilrechtlichen Mängel, die von der staatlichen Stelle zu vertreten sind.

aa) Zu Absatz 1:

Absatz 1 fingiert die Wirksamkeit der Übertragung einer der in Satz 1 genannten dinglichen Rechtsposition durch eine staatliche Stelle trotz des Vorhandenseins eines (zivilrechtlichen) Mangels. Gleichgestellt sind Handlungen des Vorstandes einer landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (wesentlich vor allem für die Zuweisung eines Nutzungsrechtes) oder einer als staatlicher Treuhänder oder Verwalter handelnden Person.

Geheilt werden bei der Übertragung von Grundstücken oder Gebäuden die dafür notwendigen Rechtsgeschäfte. Dies sind schuldrechtliche Verträge (Kauf, Tausch, Schenkung etc.), die allerdings nach § 297 Abs. 1 ZGB zugleich die unbedingte und unbefristete Erklärung des Veräußerers und Erwerbers enthalten mußten, daß das Eigentum an dem Grundstück auf den Erwerber übergehen soll. Die Heilung betrifft daher - nach dem Verständnis des BGB - sowohl schuldrechtliche als auch sachenrechtliche Elemente. Sie ersetzt hingegen eine etwa für die Wirksamkeit des Erwerbs notwendige Grundbucheintragung nicht. Ist die Grundbucheintragung bereits erfolgt, verschafft die Vorschrift dem (bislang vermeintlichen) Erwerber Eigentum; fehlt es an der Eintragung, erhält dieser einen Eigentumsübertragungsanspruch.

Bei der Verleihung oder Zuweisung von Nutzungsrechten bezieht sich die Vorschrift auf die Wirksamkeit des Rechtsaktes als Ganzem.

Satz 2 nennt Regelbeispiele für zivilrechtliche Mängel, die im Einzelfall unbeachtlich sind:

- Von Nummer 1 sind Fälle erfaßt, in denen staatliche Stellen unter Überschreitung ihrer gesetzlichen Befugnisse dingliche Rechtspositionen übertragen haben. Die Vorschrift betrifft auch Fälle, in denen die Überführung in Volkseigentum oder die Inanspruchnahme eines Grundstücks durch eine LPG unwirksam war und die staatliche Stelle aus diesem Grunde keine Berechtigung zur Übertragung dinglicher Positionen hatte.

- Nummer 2 bezieht sich auf die von der Rechtsprechung häufig behandelte Fallgruppe der Bestellung eines Treuhänders oder Verwalters für ein Grundstück. Mängel beim Bestellungsakt oder eine Überschreitung der Befugnisse des Treuhänders oder Verwalters sollen unbeachtlich sein.

Auch bei weiteren zivilrechtlichen Mängeln soll im Einzelfall eine Heilung möglich sein.

Der 2. Halbsatz des Satzes 1 macht die Heilung von der einschränkenden Voraussetzung abhängig, daß der Erwerber auf den Bestand seines Erwerbs in der DDR vertrauen durfte. Dies ist im Streitfall von einer entsprechenden Wertung des erkennenden Gerichts abhängig. Ein schützenswertes Vertrauen des Erwerbers auf den Bestand seines Erwerbs kann insbesondere dann angenommen werden, wenn er den unmittelbaren Besitz über das Grundstück über mehrere Jahre ausgeübt oder sein Rechtserwerb unwidersprochen ins Grundbuch eingetragen wurde. Ob im Einzelfall ein anzuerkennender Vertrauensstatbestand begründet wurde, hängt auch von der Art des Mangels ab. Wurde bei der Veräußerung an den jetzigen Erwerber etwa die notarielle Form nicht eingehalten und wurde diese auch nicht durch eine Beurkundung des Liegenschaftsdienstes ersetzt, konnte kein Vertrauen in den Bestand begründen. Die Nichteinhaltung dieser Formvorschriften fällt auch in der DDR in das allgemeine Lebensrisiko eines jeden. Anders könnten allerdings Fälle zu beurteilen sein, in denen statt des Notars ein insoweit nicht befugter Mitarbeiter gehandelt hat.

bb) Zu Absatz 2:

Absatz 2 schließt eine Heilung aus, wenn der Erwerber unredlich im Sinne des § 4 Abs. 3 Buchstabe b oder c VermG war. Anders als im Vermögensgesetz (§ 4 Abs. 3 Buchstabe a) soll eine Heilung nur bei positiver Kenntnis des Mangels seitens des Erwerbers ausgeschlossen sein.

cc) Zu Absatz 3:

Vor Inkrafttreten der Vorschrift ergangene und in Rechtskraft erwachsene Entscheidungen sollen unberührt bleiben.

d) 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 Berechtigte 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 verweisen 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 Vorschrift des § 12 stellt 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.

e) 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.

f) 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.

g) Zu § 14

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

h) 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.

Zu Artikel 4 (Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes)

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 (Absatz 1); bis zum 31. Dezember 2000 sind Eigenbedarfskündigungen des Grundstückseigentümers nur bei einer Unzumutbarkeit des Ausschlusses des Kündigungsrechts zulässig (Absatz 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 3 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.

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 (Absatz 1). In den nächsten fünf Kalenderjahren ist die Eigenbedarfskündigung eingeschränkt (Absatz 2 Satz 1). Diese Frist verlängert sich um die

Restnutzungsdauer des vom Nutzer errichteten Gebäudes, längstens bis zum 31. Dezember 2020 (Absatz 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 von ihm auf schuldrechtlicher Grundlage errichteten Wohngebäudes hinreichend Rechnung getragen.

Zu Artikel 5 (Inkrafttreten)

Der Artikel regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.