

04.10.99**Empfehlungen
der Ausschüsse****Fz - A - R - Wo**zu **Punkt** der 743. Sitzung des Bundesrates am 15. Oktober 1999

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung und Ergänzung
vermögensrechtlicher und anderer Vorschriften
(Vermögensrechtsergänzungsgesetz - VermRErgG)

A

Der federführende **Finanzausschuss (Fz)**,
der **Agrarausschuss (A)** und
der **Rechtsausschuss (R)**

empfehlen dem Bundesrat, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des
Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

R**1. Zum Gesetzentwurf insgesamt**

Der Bundesrat begrüßt, dass die Bundesregierung mit dem Entwurf eines Gesetzes zur Änderung und Ergänzung vermögensrechtlicher und anderer Vorschriften einige dringende Probleme aus dem Übergangsrecht für die neuen Länder einer Lösung zuführen möchte. Der Bundesrat ist jedoch der Überzeugung, dass weitere Fragen aus dem Immobilienrecht der neuen Länder ebenfalls einer baldigen Klärung bedürfen. Dies gilt namentlich für die Problematik des noch ausstehenden Erwerbs öffentlich genutzter privater Grundstücke und für notwendige Änderungen im Schuldrechtsanpassungs- und im Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, die Arbeiten der von der 19. Konferenz der ostdeutschen Justizminister und der

Bundesjustizministerin eingesetzten Bund-Länder-Arbeitsgruppe auch weiterhin mit Nachdruck zu unterstützen, damit möglichst noch in diesem Jahr ein Gesetzentwurf zur Lösung der aus Sicht der neuen Länder nicht weniger drängenden weiteren Probleme aus dem Immobilienrecht der neuen Länder vorgelegt werden kann.

Begründung (nur für das Plenum):

Die 19. Konferenz der ostdeutschen Justizminister hat sich am 26. April 1999 in Freyburg/Unstrut unter Teilnahme der Bundesjustizministerin dafür ausgesprochen, noch verbliebene, im Einzelnen benannte Probleme aus dem Immobilienrecht der neuen Länder in einem einheitlichen abschließenden Artikelgesetz zu lösen und noch bestehende Ungerechtigkeiten zu beseitigen. Für die Ausarbeitung eines Gesetzentwurfs wurde eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe unter dem Vorsitz des Bundesjustizministeriums und des brandenburgischen Justizministeriums eingesetzt.

Der Entwurf eines Vermögensrechtsänderungsgesetzes greift mit den Regelungen zur Bereitstellung von Ersatzgrundstücken und zur Entschädigung für bewegliche Sachen nunmehr zwei Vorschläge auf, die Gegenstand des von der Konferenz der ostdeutschen Justizminister aufgestellten Kataloges und der Beratungen der Bund-Länder-Arbeitsgruppe sind, um diese wegen der von der Bundesregierung - auch aus fiskalischen Gründen - angenommenen besonderen Eilbedürftigkeit vorab einer Lösung zuzuführen. Aus der Sicht der neuen Länder sind jedoch auch andere Vorschläge aus dem von der Justizministerkonferenz aufgestellten Katalog eilbedürftig. Die gesonderte Verwirklichung der vom Bund als besonders dringlich angesehenen Regelungen darf nicht dazu führen, dass die Arbeiten an den übrigen Regelungen zurückgestellt werden.

A 2. Zu Artikel 3 Nr. 1 Buchstabe e Doppelbuchstabe aa (§ 3 Abs. 7 Satz 1 AusglLeistG)

In Artikel 3 Nr. 1 Buchstabe e ist Doppelbuchstabe aa wie folgt zu fassen:

'aa) In Satz 1 werden die Wörter "vorbehaltlich des Satzes 2 das Dreifache des Einheitswertes der jeweiligen Fläche, der nach den Wertverhältnissen am 1. Januar 1935 festgestellt ist oder noch ermittelt wird (Einheitswert 1935)" ersetzt durch die Wörter "der Verkehrswert, von dem im nichtbenachteiligten Gebiet ein Abschlag in Höhe von 35 vom Hundert, im benachteiligten Gebiet ein Abschlag in Höhe von 75 vom Hundert vorgenommen wird".'

Begründung:

Mit der Änderung werden die Möglichkeiten zur Gewährung von Subventionen in benachteiligten Gebieten, die das Wettbewerbsrecht der Europäischen Union ermöglicht, ausgeschöpft. Dies würde auch eine Kaufpreisbegünstigung von Alteigentümern in benachteiligten Gebieten nach sich ziehen

R 3. Zu Artikel 3 Nr. 2 (§ 3a AusglLeistG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren den vorgesehenen § 3a des Ausgleichsleistungsgesetzes unter folgenden Gesichtspunkten zu überprüfen:

- a) Es bestehen Zweifel, ob die Festlegung des Zinssatzes in Absatz 2 Satz 4 hinreichend klar ist.
- b) Der Klarstellung bedarf es, wie der in Absatz 3 Satz 1 enthaltene Grundsatz verwirklicht werden soll. Wenn die Bestimmung so gemeint ist, dass der Käufer einen Anspruch auf Herabsetzung des durch Erklärung des Verkäufers nach Absatz 2 angehobenen Kaufpreises haben soll, so kommt eine solche Absicht im Gesetzestext nicht deutlich genug zum Ausdruck.
- c) Der Vorschrift des Absatzes 3 Satz 2 ist nicht zu entnehmen, welche Handlungen des Käufers notwendig sind, um den geforderten Nachweis von Schäden zu führen. Diese Unbestimmtheit der Regelung kann deshalb ein Problem sein, weil die Einhaltung der sechsmonatigen Ausschlussfrist an das Erbringen des Nachweises anknüpft. Eventuell könnte es zweckmäßiger sein, die Fristwahrung nicht von dem Nachweis des Schadens, sondern von dem Geltendmachen eines Anspruchs auf Herabsetzung oder auf Rückgängigmachung der Kaufpreisanhebung abhängig zu machen.
- d) Es ist nicht ersichtlich, welche Rechtsfolgen sich in dem Fall ergeben sollen, dass der Verkäufer innerhalb der Dreimonatsfrist des Absatzes 3 Satz 4 keine Erklärung abgibt. Die Vorschrift könnte entweder so gemeint sein, dass eine Fristversäumung die Kaufpreisanhebung entfallen lässt, oder so, dass sie nur eine Aufforderung an den Verkäufer zu zügiger Arbeit darstellt. Eine Klärung im Gesetzestext erscheint notwendig.

- e) In Absatz 4 Satz 1, 1. Halbsatz setzt die 2. Alternative voraus, dass in Absatz 3 Satz 4 eine Anhebung des Kaufpreises geregelt ist. Das ist jedoch nicht der Fall. Diese Bestimmung spricht nur von einer Erklärung des Verkäufers, ob er an der Kaufpreisanhebung festhält. Eine redaktionelle Klarstellung erscheint notwendig. Dabei ist auch zu klären, welches Ereignis im Fall des Absatzes 3 Satz 4 die Rücktrittsfrist in Gang setzen soll, die Erklärung des Verkäufers oder der Ablauf der Dreimonatsfrist.
- f) Es ist zu prüfen, ob ein Käufer, der nach der Anhebungserklärung des Absatzes 2 die einmonatige Rücktrittsfrist versäumt hat, sich dadurch die Rücktrittsmöglichkeit erneut eröffnen kann, dass er innerhalb der Sechsmonatsfrist des Absatzes 3 Satz 2 eine Ermäßigung des Kaufpreises verlangt und dann den Versuch eines Schädigungsnachweises macht, um nach der in Absatz 3 Satz 4 vorgesehenen Erklärung den Rücktritt zu erklären.
- g) Ist es gerechtfertigt, dem Käufer nur eine Rücktrittsfrist von einem Monat zuzugestehen, während für die Anhebungserklärung des Verkäufers nach Absatz 2 überhaupt keine Ausschlussfrist vorgesehen ist und für die Erklärung nach Absatz 3 Satz 4 immerhin eine Frist von drei Monaten gelten soll? Dabei ist zu berücksichtigen, dass für den Käufer die Entscheidung über den Rücktritt von großer wirtschaftlicher Tragweite sein kann.
- h) Es erscheint nicht sicher, ob es gerechtfertigt ist, wenn durch Absatz 4 Satz 3 auch Schadensersatzansprüche des Käufers ausgeschlossen werden sollen, während in derselben Vorschrift Schadensersatzansprüche des Verkäufers wegen Beschädigung des Kaufgegenstandes aufrechterhalten werden. Dies könnte insbesondere im Hinblick auf Schadensersatzansprüche wegen culpa in contrahendo problematisch sein. Käufern, die sich wegen des erhöhten Kaufpreises und deswegen nicht mehr bestehender Rentabilität zum Rücktritt gezwungen sehen, können zuvor Investitionen getätigt haben, die sich infolge des Rücktritts als nutzlos herausstellen, etwa wenn sie Maschinen erworben haben oder wenn sie Verwendungen auf das Grundstück gemacht haben, die höher sind, als die nach Absatz 4 Satz 2 ausgleichsfähige Wert-erhöhung. Solche Schäden könnten evtl. zu einem Schadensersatzanspruch führen, wenn der Verkäufer hätte erkennen können, dass der Kaufvertrag aus Gründen des EG-Rechts unwirksam sein würde.

(entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 5)

A 4. Zu Artikel 3 Nr. 2 (§ 3a Abs. 3 Satz 3 AusglLeistG)

In Artikel 3 Nr. 2 sind in § 3a Abs. 3 Satz 3 die Wörter "Schäden im Sinne des Satzes 1 sind nur solche" durch die Wörter "Schäden im Sinne des Satzes 1 sind insbesondere solche" zu ersetzen.

Begründung:

Da bei den Fällen des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes eine Vielzahl von Einzelsituationen zu berücksichtigen sind, sollte der Schadensbegriff nicht eingegrenzt werden.

A
(Bei
Annahme
von Ziffer 5
entfällt
Ziffer 3
Buchst. h)

5. Zu Artikel 3 Nr. 2 (§ 3a Abs. 4 Satz 3 AusglLeistG)

In Artikel 3 Nr. 2 ist in § 3a Abs. 4 der Satz 3 zu streichen.

Begründung:

Die Ersatzansprüche des Käufers regeln sich nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen und sollen daher nicht eingeschränkt werden.

A 6. Zu Artikel 4 Nr. 8 Buchstabe c Doppelbuchstaben bb und cc (§ 12 Abs. 4 Satz 2, Satz 3 - neu - FlErwV)

In Artikel 4 Nr. 8 Buchstabe c sind die Doppelbuchstaben bb und cc zu streichen.

Begründung:

In der Kommissionsentscheidung ist zu diesem Punkt keine Aussage enthalten. Es besteht daher kein Regelungsbedarf. Ersatzansprüche des Käufers sollen nicht eingeschränkt werden.

A 7. Zu Artikel 4 Nr. 8 Buchstabe e* (§ 12 Abs. 10 Satz 4 - neu - FlErwG)

Artikel 4 Nr. 8 Buchstabe e* ist zu streichen.

Begründung:

In der Kommissionsentscheidung ist zu diesem Punkt keine Aussage enthalten. Es besteht daher kein Regelungsbedarf. Ansprüche des Käufers sollen nicht eingeschränkt werden.

Fz 8. Zum Gesetzentwurf allgemein

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, wie dafür Sorge getragen werden kann, dass durch die Privatisierung forst- und landwirtschaftlicher Flächen nicht die Verfahren der Länder zur angemessenen Unterschutzstellung dieser Flächen unterlaufen werden, mit denen zu einem erheblichen Teil europarechtliche Verpflichtungen (FFH-Richtlinien, RL 92/43/EWG) umgesetzt werden.

Begründung:

Die neuen Länder sind seit der Herstellung der Deutschen Einheit damit befasst, einen dauerhaften angemessenen Schutz nach Naturschutzrecht zu schützender Flächen herauszustellen. Die Durchführung dieser Verfahren dient zu einem erheblichen Teil der Umsetzung der den Ländern nach der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG) obliegenden europarechtlichen Verpflichtungen. Die Durchführung der dazu notwendigen Verfahren erfordert einen hohen zeitlichen Aufwand. Sie finden zeitgleich mit der von der BWG vorgenommenen Privatisierung eben dieser Flächen statt. Eine ohne Berücksichtigung ihres Schutzbedürfnisses durchgeführte Veräußerung der Flächen führt im Ergebnis dazu, dass wegen entgegenstehender wirtschaftlicher Nutzung das eigentliche Ziel der Sicherung entweder nicht erreicht werden kann oder aber die Länder dafür in erheblichem Maße Entschädigungen an die privaten Nutzer zahlen müssen. Wegen der äußerst knappen Finanzlage der Länder und der in steigendem Maße bestehenden Entschädigungspflichten (z. B. § 3 b BNatSchG) ist dieser Aufwand nicht leistbar.

* in der Vorlage versehentlich als Buchst. d bezeichnet

B

9. Der Ausschuß für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung

empfiehlt dem Bundesrat, gegen den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes keine Einwendungen zu erheben.