

**Antwort
der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage des Abgeordneten Bernd Henn und der Gruppe
der PDS/Linke Liste**

— Drucksache 12/773 —

Auslegungsfragen im Zusammenhang mit Eigentum an Grund und Boden

Nachdem Klarheit zu den Enteignungen besteht, zeigt sich beim Eigentum an Grund und Boden ein weiteres mit dem Einigungsvertrag nicht gelöstes Rechtsproblem.

Nach geltendem Recht der ehemaligen DDR wurde durch Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften (LPG) genutzte landwirtschaftliche Fläche zum Bau von Eigenheimen auf dem Lande vergeben. Die Eigentümer erhielten dafür von der Kommune und der LPG einen unbefristeten Nutzungsvertrag.

In den Grundbüchern sind die Eigentümer (vielfach auch bereits Erben) eingetragen. Der neu entstandene Marktwert führt zu Rückgabeforderungen oder zu Entgeltverlangen nach marktüblichen Preisen, die in der Regel von Nutzern nicht geleistet werden können.

Welchen Standpunkt vertritt die Bundesregierung zur Regelung dieser Eigentumsfragen, und bis zu welchem Zeitpunkt soll hier Klarheit geschaffen werden?

Nach § 291 des Zivilgesetzbuchs der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik (ZGB) konnten LPGs und andere sozialistische Genossenschaften, soweit Rechtsvorschriften dies vorsahen, Bürgern genossenschaftlich genutzten Boden zum Bau von Eigenheimen oder anderen persönlichen Bedürfnissen dienenden Gebäuden zuweisen. Hierfür kam es nicht darauf an, wem die fraglichen Grundstücke gehörten. Die Zuweisung war sowohl bei volkseigenen, von der Genossenschaft genutzten, als auch bei in Privateigentum stehenden, von der Genossenschaft genutzten Grundstücken möglich. Der zweite Fall trat sehr häufig bei LPGs auf, die ein gesetzliches Nutzungsrecht an den eingebrachten

Grundstücken ihrer Genossen hatten, die deren Privateigentum blieben. Eine solche Zuweisungsmöglichkeit war in § 1 der „Verordnung über die Bereitstellung von genossenschaftlich genutzten Bodenflächen zur Errichtung von Eigenheimen auf dem Lande“ vom 9. September 1976 (GBl. I S. 426) für LPGs und GPGs vorgesehen.

Die Zuweisung eines Grundstücks nach diesen Vorschriften ist rechtlich nicht als Abschluß eines Nutzungsvertrags zu bewerten. Sie ist vielmehr eine Belastung des Grundstücks selbst und begründet ein dingliches Nutzungsrecht, das der Eigentümer nicht entziehen kann. Dies kommt sinnfällig dadurch zum Ausdruck, daß über das Nutzungsrecht nach § 3 der oben genannten Verordnung eine von dem Rat der Stadt/Gemeinde zu bestätigende Urkunde auszustellen war. An aufgrund solcher Rechte errichteten Gebäuden entstand nach § 292 Abs. 3 ZGB besonderes Gebäudeeigentum des Nutzungsberechtigten. Für dieses Gebäudeeigentum war nach § 4 Abs. 2 Satz 2 der genannten Verordnung ein besonderes Gebäudegrundbuchblatt anzulegen. Nutzungsrecht und Gebäude konnten nach Maßgabe von § 293 Abs. 1 ZGB auch an andere Bürger übertragen werden.

Diese Rechtsstellung wird nach den durch den Einigungsvertrag (Anlage I, Kapitel III Sachgebiet B., Abschnitt II Nr. 1 – BGBl. 1990 II S. 885, 942, 944 f.) in das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) eingefügten Artikeln 231 und 233 EGBGB ungeschmälert erhalten, und zwar unabhängig davon, ob das Nutzungsrecht aus dem Grundbuch ersichtlich ist oder nicht. Die Nutzungsrechte bleiben mit dem sich aus den bisher geltenden Vorschriften ergebenden Inhalt und Rang bestehen. Für aufgrund solcher Nutzungsrechte entstandenes Gebäudeeigentum gelten nach Artikel 233 § 4 Abs. 1 EGBGB die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über Grundstücke entsprechend. Das bedeutet, daß sie auch wie Grundstücke mit Grundpfandrechten belastet werden können.

Richtig ist allerdings, daß private Eigentümer von mit solchen Nutzungsrechten belasteten Grundstücken dies – auch wenn sie selbst Mitglied der zuweisenden LPG oder GPG waren – oft nicht erkennen und Rückgabe der Grundstücke oder aus der Sicht der Nutzungsberechtigten recht hohe Kaufpreise oder Miet-/Pachtzinsen fordern. Auf ein solches Begehrn brauchen sich die Nutzungsberechtigten aber nicht einzulassen. Sie können das zugewiesene Land vielmehr auch weiterhin zu den gleichen Bedingungen nutzen wie früher.

Das gilt aber nur in den Fällen, in denen ordnungsgemäß nach § 291ff. ZGB und der genannten Verordnung vorgegangen wurde. Es sind zwischenzeitlich auch eine Reihe von Fallgestaltungen bekanntgeworden, in denen rechtliche Konstruktionen gewählt wurden, die in § 286 ZGB, der die zugelassenen Formen der Nutzung von Grundstücken durch Bürger regelte, gar nicht vorgesehen waren. So wurden Bürgern Grundstücke durch Vertrag zur Errichtung von Eigenheimen überlassen, obwohl diese Form nur für Baulichkeiten vorgesehen war, die der Erholung

dienten, und ansonsten Nutzungsrechte verliehen oder zugewiesen werden sollten. In solchen Fällen ist die Rechtsstellung der betroffenen Bürger ungünstiger als bei Zuweisung eines Nutzungsrechts. Solche Problemlagen sollen, soweit erforderlich, im Rahmen der Bereinigung des Sachenrechts in den neuen Ländern, deren Vorbereitung bereits eingeleitet ist, einer Lösung zugeführt werden.

