

Antwort
der Bundesregierung

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

Schleppende Eintragung in die Grundbücher in den fünf neuen Ländern
— Drucksache 12/788 —

Durch Gesetze der Volkskammer wurde den Bürgern der ehemaligen DDR die Möglichkeit eingeräumt, von ihnen genutzte Häuser und Grundstücke käuflich zu erwerben.

Die Kaufverträge zwischen den Bürgern und den Kommunen wurden abgeschlossen, die Kaufsumme bezahlt. Der Kauf erfolgte entsprechend des Gesetzes vom 17. März 1990 nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden Preisen.

Durch Unvermögen und schleppende Bearbeitung durch die zuständigen Verwaltungen wurden nur ein Teil vollzogener Verkäufe in die Grundbücher eingetragen.

1. Ist der Bundesregierung bekannt, daß trotz dieser noch vor dem 30. Juni 1990 vollzogenen Kaufhandlungen die restlichen Eintragungen in die Grundbücher nicht vorgenommen werden und damit sowohl gegen die Bestimmungen des BGB als auch des Kapitels II, Abschn. III/1f. des Einigungsvertrages verstoßen wird?

Nach dem Gesetz über den Verkauf volkseigener Gebäude vom 7. März 1990 (Verkaufsgesetz – GBl. I S. 157) konnte Bürgern, aber auch privaten Gewerbetreibenden und Handwerkern, gegen Zahlung eines Kaufpreises ein Nutzungsrecht an volkseigenen Grundstücken verliehen und damit Eigentum an den darauf errichteten oder noch zu errichtenden Gebäuden oder, wenn ein solches Nutzungsrecht bereits bestand, das Eigentum an dem Grundstück übertragen werden. Der Bundesregierung ist bekannt, daß namentlich in der Zeit vor dem Wirksamwerden des Staatsvertrages vom 18. Mai 1990 über die Errichtung einer Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion zwischen der ehemaligen

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministers der Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesminister des Innern vom 1. Juli 1991 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

Deutschen Demokratischen Republik und der Bundesrepublik Deutschland am 1. Juli 1990 in besonders großem Umfang Kaufanträge nach diesem Gesetz gestellt wurden. Nach den Vorschriften des Verkaufsgesetzes und des Zivilgesetzbuchs der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik hätten diese Anträge von seiten der verfügbungsberechtigten Räte der Kreise in einem notariell beurkundeten Kaufvertrag angenommen werden müssen. Nach Erteilung der preisrechtlichen Genehmigung, die zugleich auch die Grundstücksverkehrsgenehmigung bedeutete, hätten solche Verträge grundsätzlich im Grundbuch vollzogen werden können.

Zu dem Abschluß solcher notariellen Kaufverträge ist es in einer Vielzahl von Fällen nicht gekommen. Teilweise wurden Kaufanträge gar nicht beantwortet. Teilweise wurde nur eine privatschriftliche Vereinbarung über den Kauf zwischen den Bürgern und den Kommunen geschlossen, nicht jedoch der erforderliche notariell beurkundete Kaufvertrag. In einem nicht unerheblichen Teil der Fälle war die notarielle Beurkundung eingeleitet, aber noch nicht vollzogen worden. Solche privatrechtlichen Vereinbarungen stellen weder nach dem bis zum 3. Oktober 1990 in der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik geltenden noch nach dem heute geltenden Grundbuchrecht eine ausreichende Eintragungsgrundlage dar. Das gilt auch dann, wenn solche Vereinbarungen von Käuferseite durch Zahlung des Kaufpreises bereits erfüllt wurden.

Der fehlgeschlagene Kauf eines früher volkseigenen Grundstücks kann jetzt nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs wiederholt werden. Dabei ist allerdings das jetzt geltende Preisrecht zugrunde zu legen, das vom Grundsatz der freien Preisbildung, also der freien Vereinbarung von Preisen ausgeht. Als Verkäufer kommt heute nur der gegenwärtige Eigentümer, treuhänderische Verwalter oder sonst Verfügungsberechtigte solcher Grundstücke in Betracht. Eigentümer von mit Ein- oder Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken, bei denen im Grundbuch noch „Eigentum des Volkes“ und als Rechtsträger der Rat einer Kommune eingetragen ist, ist die betreffende Kommune. Diese sind dann nach § 6 Vermögenszuordnungsgesetz vom 22. März 1991 (BGBl. I S. 766, 784) auch unmittelbar zur Verfügung über solche Grundstücke befugt. Soweit dabei Grundstücke verkauft wurden, an denen ein dingliches Nutzungsrecht bestand, wird bei der Preisbildung zu berücksichtigen sein, daß ein solches Grundstück nur noch einen verhältnismäßig geringen „Restwert“ hat.

Soweit seinerzeit ein Nutzungsrecht erworben werden sollte, so ist dies in dieser Form heute nicht mehr möglich. Das Gesetz vom 7. März 1990 gilt nicht fort. Die Bestellung von dinglichen Nutzungsrechten nach dem Zivilgesetzbuch ist heute nicht mehr möglich. Statt dessen können aber die diesen funktional entsprechenden dinglichen Rechte des Bürgerlichen Gesetzbuches und seiner Nebengesetze bestellt werden. Es bietet sich hier die Bestellung von Erbbaurechten an, die eine den dinglichen Nutzungsrechten ähnliche Rechtsstellung vermitteln.

Soweit seinerzeit ein Grundstückskaufvertrag notariell beurkundet worden ist, ist er gültig und muß im Grundbuch grundsätzlich auch vollzogen werden, wenn die regelmäßigen Eintragungsvor-

aussetzungen vorliegen. Dies bereitet im allgemeinen keine praktischen Schwierigkeiten, wenn es sich um Grundstücke handelt, für die keine vermögensrechtlichen Ansprüche angemeldet worden sind. Sind solche Ansprüche aber angemeldet, so kommt nach der Verordnung über die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche vom 11. Juli 1990 (GBl. I S. 718) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2162) ein Wiederaufgreifen des Genehmigungsverfahrens in Betracht. Für die Grundbuchämter stellt(e) sich deshalb die Frage, ob dies im Einzelfall geschehen ist. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, wenn Eintragungen bis zur Klärung dieser Fragen zurückgestellt wurden und werden.

2. Wie bewertet die Bundesregierung die Aussage des Bundesministers des Innern, Dr. Schäuble, wonach eine Eintragung in das Grundbuch erst nach einer Neuberechnung der Kaufpreise erfolgen soll?

Die Bundesregierung ist nicht der Ansicht, daß formgültige Kaufverträge aufgrund des Verkaufsgesetzes im Grundbuch erst vollzogen werden dürfen, wenn eine Neuberechnung der Preise stattgefunden hat. Es gibt indessen Fälle, in denen auch gegen die vor dem 30. Juni 1990 geltenden Preisvorschriften der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik eklatant verstoßen worden ist. Die Verstöße können im Einzelfall die Nichtigkeit der Verträge begründen. Die Nichtigkeit eines Vertrags ist ein Umstand, dem das Grundbuchamt im Rahmen seiner Prüfungspflicht nachzugehen hat. Es darf nämlich keine Eintragung vornehmen, die das Grundbuch unrichtig macht. Wenn im Einzelfall gewichtige Anhaltspunkte dafür bestehen, daß ein preisrechtlicher Verstoß den Vertrag nichtig macht, so darf und muß das Grundbuchamt dem nachgehen. Dies kann auch dadurch geschehen, daß eine Neuberechnung der Preise gefordert wird.

