

Beschlußempfehlung und Bericht **des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)**

zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
— Drucksache 12/5992 —

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung sachenrechtlicher Bestimmungen **(Sachenrechtsänderungsgesetz — SachenRÄndG)**

A. Problem

1. Sachenrechtsbereinigung

In der Deutschen Demokratischen Republik waren die aus dem Eigentum an Grundstücken folgenden Rechte in großen Bereichen aufgehoben worden, oder diese Rechte wurden durch umfängliche Befugnisse staatlicher oder gesellschaftlicher Organe überlagert. Auf der Grundlage einer staatlich gelenkten Bodennutzung nach sozialistischen Prinzipien konnten gesetzliche Nutzungsrechte für landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften begründet oder durch Verwaltungsentscheidung subjektiv-öffentliche Nutzungsrechte an Bürger und andere Genossenschaften verliehen oder zugewiesen werden. Diese Rechte waren wiederum Grundlage für ein vom Eigentum am Grundstück getrenntes Eigentum am Gebäude.

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem Beitritt in den neuen Bundesländern Rechtsinstitute vorgefunden, die aus einer von sozialistischen gesellschaftlichen Verhältnissen bestimmten Wirtschafts- und Rechtsordnung hervorgegangen sind, die es nicht mehr gibt. Dies macht eine Anpassung der vorgefundenen Rechtsinstitute an das Bürgerliche Gesetzbuch und seine Nebengesetze erforderlich. Hierbei muß zugleich ein Ausgleich zwischen den Grundstückseigentümern und den Nutzern unter den veränderten marktwirtschaftlichen Verhältnissen gefunden werden. Unbefristete und unentgeltliche Nutzungsrechte, die auf den noch in Privateigentum befindlichen Flächen in der Regel ohne oder gegen den Willen des Grundstückseigentümers begründet wurden, können in einer marktwirtschaftlich bestimmten Ordnung so nicht fortbestehen.

Die Sachenrechtsbereinigung muß nicht nur gesetzliche Bestimmungen für die rechtlich geregelten Tatbestände, sondern auch für die sogenannten „hängenden“ Fälle bereitstellen. Selbständiges Eigentum an einem Gebäude konnte nach dem Recht der DDR nur dort entstehen, wo dies gesetzlich bestimmt war (§ 295 Abs. 2 Satz 1 des Zivilgesetzbuchs — im folgenden: ZGB). Einen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, daß ein mit Billigung staatlicher Stellen errichtetes (oder an einen Bürger verkaufte) Gebäude unabhängig vom Eigentum am Boden Eigentum des Investors wird, gab es nicht. Wegen der zahlreichen Ausnahmen entstand bei vielen Betroffenen (Bürgern, aber auch staatlichen Stellen) die Überzeugung, daß es einen solchen Rechtssatz gäbe. Nicht selten erfolgte daher die bauliche Inanspruchnahme privater Grundstücke allein aufgrund formlos erteilter Billigung einer staatlichen Stelle und ohne Rücksicht auf bestehende Eigentumsverhältnisse. Auch für diese Fälle muß in der Sachenrechtsbereinigung eine dem Bürgerlichen Gesetzbuch (im folgenden: BGB) und seinen Nebengesetzen entsprechende Regelung gefunden und ein Interessenausgleich zwischen den Nutzern und den Grundstückseigentümern herbeigeführt werden.

Neben der Neuregelung von Rechtsverhältnissen aus der mit Billigung staatlicher Stellen erfolgten baulichen Nutzung fremden Grundeigentums sind im Entwurf Regelungen zu treffen für

- alte, durch das Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch umgestaltete Erbbaurechte,
- kraft Gesetzes entstandene Miteigentumsanteile an Grundstücken,
- Nutzungen der Grundstücke in einzelnen Beziehungen.

2. Andere Änderungen im Immobiliarsachenrecht

a) Nachbarrecht

Im Bereich des zivilrechtlichen Nachbarschutzes ist streitig, welche Bedeutung den Vorschriften des öffentlichen Immissionsschutzrechts im Rahmen des bürgerlich-rechtlichen Abwehranspruchs nach den §§ 1004, 906 BGB zukommen soll. Zum Teil wird ihnen die Bedeutung eines ersten Anhalts, eines antizipierten Sachverständigengutachtens oder gar eine „indizielle Wirkung“ zugesprochen, zum Teil lehnen die Zivilgerichte aber auch jeden Einfluß der öffentlich-rechtlichen Umweltstandards auf das Zivilrecht ab.

Dieser Befund läßt es wünschenswert erscheinen, auch im Blick auf die anzustrebende Einheit der Rechtsordnung, einen ersten Schritt in Richtung auf eine Harmonisierung des öffentlichen und des privaten Immissionsschutzrechts zu machen. Dabei geht die vorgeschlagene Lösung davon aus, daß es sich hierbei um ein Querschnittsproblem handelt, das nicht nur die von Sportanlagen ausgehenden Geräuschbelästigungen, sondern sämtliche störende Einwirkungen auf benachbarte Grundstücke, seien diese gewerblicher wie nicht gewerblicher Art, betrifft, und einheitlich geregelt werden sollte.

b) Verordnung über das Erbbaurecht

Nach geltendem Recht ist der Erbbauzins durch eine Reallast zu sichern, die — abweichend von den allgemeinen Bestimmungen — nach Zeit und Höhe für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts im voraus bestimmt sein muß. Eine Anpassung des Erbbauzinses kann nur schuldrechtlich zwischen den Parteien des Erbbaurechtsvertrages vereinbart und gegebenenfalls durch eine Vormerkung gesichert werden. Die Durchsetzung des Anspruchs auf Anpassung des Erbbauzinses gegenüber einem Rechtsnachfolger des Erbbauberechtigten (Käufer oder Ersteher des Erbbaurechts) wird dadurch schwierig oder — falls die Vormerkung in der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts erlischt — oft unmöglich.

Die Erbbauzinsreallast tritt in der Regel oft hinter ein erstrangiges Grundpfandrecht zurück, um dem Erbbauberechtigten eine erstrangige Finanzierung zu ermöglichen. Dies führt dazu, daß infolge einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts aus dem vorrangigen Grundpfandrecht ein sogenanntes erbbauzinsloses Erbbaurecht entsteht. Die Erbbauzinsreallast erlischt mit dem Zuschlag. In die schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts tritt der Ersteher nicht ein.

Im Zusammenhang mit der Sachenrechtsbereinigung, die zur Bestellung vieler Erbbaurechte führen wird, sollen daher auch die Folgen aus einem Rangrücktritt des Grundstückseigentümers mit der Erbbauzinsreallast neu bestimmt werden.

B. Lösung**1. Sachenrechtsbereinigung****a) Neuregelung der baulichen Nutzung fremder Grundstücke**

Die Sachenrechtsbereinigung soll in folgender Weise erfolgen:

Den Beteiligten (Nutzern und Grundstückseigentümern) werden Ansprüche gegeben, aus denen sie eine solche Veränderung herbeiführen können.

Die Ansprüche sind auf die Bestellung von Erbbaurechten oder den Ankauf der Grundstücke durch die Nutzer oder der Gebäude durch die Grundstückseigentümer gerichtet (duales System). Im Interesse des Investitionsschutzes und des Erhalts von Wohnungen im Eigenheim- und im komplexen Wohnungsbau soll grundsätzlich der Nutzer wählen können, in welcher Form er seine Bebauung absichern will. Bei geringen Grundstückswerten würden die Erbbauzinsen die Kosten der Verwaltung nicht decken; hier soll der Nutzer das Grundstück nur ankaufen können.

In besonderen Fällen soll der Grundstückseigentümer ein Wirtschaftsgebäude ankaufen können, wenn dies aus agrarstrukturellen Gründen oder im gewerblichen Bereich bei überwiegendem Investitionsinteresse des Grundstückseigentümers erforderlich ist.

Erbbauzins und Ankaufspreis sollen auf der Basis der heutigen Bodenwerte geteilt werden. Bei der Preisbemessung sind sowohl die vorhandenen Werte als auch die in der DDR begründeten Nutzungsrechte sowie die gewachsenen faktischen Strukturen zu berücksichtigen. Der vorgesehene Interessenausgleich behandelt die Positionen von Grundstückseigentümer und Nutzer als im Grundsatz gleichwertig. Beide Seiten sollen hälftig an den durch Einführung der Marktwirtschaft entstandenen Bodenwerten teilhaben.

Schließlich ist für die ersten neun Jahre eine schrittweise Anhebung des Erbbauzinses in drei Stufen bis auf den halben üblichen Zins vorgesehen. Bei für den Bau eines Eigenheimes verwendeten teuren Grundstücken mit einem Bodenwert über 250 000 DM soll sich nach dem Ergebnis der Beratungen im Rechtsausschuß die Eingangsphase auf zwölf Jahre verlängern.

Zudem können sich die Nutzer im Erbbaurechtsvertrag für einen Zeitraum bis zu zwölf Jahren eine Option zum Ankauf des Grundstücks vorbehalten. Damit wird den Nutzern die Möglichkeit eröffnet, die für eine Finanzierung nötigen Eigenmittel anzusparen.

Die Grundzüge für die abzuschließenden Erbbaurechts- oder Kaufverträge werden vorgegeben. Abweichende vertragliche Vereinbarungen zwischen den Parteien sind jedoch zulässig.

Die Ansprüche sind in einem obligatorischen notariellen Vermittlungsverfahren geltend zu machen. Die Beteiligten werden oft ohne sachkundige Hilfe nicht in der Lage sein, die Grundlagen für einen Vertragsschluß (Höhe des Verkehrswerts, einzubeziehende Flächen usw.) zu ermitteln und einen den Vorgaben der Regelung entsprechenden Erbbaurechtsvertrag oder Grundstückskaufvertrag zu formulieren. Ziel des Verfahrens ist ein den Vorgaben des Gesetzes entsprechender Vermittlungsvorschlag in Form eines Vertragsentwurfs. Falls sich ein entsprechender übereinstimmender Wille der Beteiligten ergibt, kann der Vertrag sogleich beurkundet werden.

Das notarielle Vermittlungsverfahren ist notwendiges Vorverfahren vor einer gerichtlichen Auseinandersetzung, um insoweit die Gerichte von der Aufgabe einer Vertragsvermittlung zu entlasten.

b) Alte Erbbaurechte

Die alten Erbbaurechte werden wieder in befristete Rechte umgewandelt. Zugunsten der Nutzer sind Anpassungsphasen vorgesehen. Hat der Nutzer das Grundstück neu bebaut, nachdem das Erbbaurecht kraft Gesetzes in ein unbefristetes Erbbaurecht umgewandelt wurde, so soll er insoweit wie der Inhaber eines Nutzungsrechts behandelt werden. Das Erbbaurecht soll hier der Nutzungsdauer eines Neubaus angepaßt sein.

c) Miteigentumsanteile

Die kraft Gesetzes entstandenen Miteigentumsanteile müssen aus dem Grundbuch ersichtlich sein. Dem Miteigentümer wird eine Möglichkeit zur Grundbuchberichtigung eröffnet.

d) Dienstbarkeiten

Soweit in der ehemaligen DDR keine Mitbenutzungsrechte bestellt wurden, wird für diejenigen, die auf anderen Grundstücken Erschließungs- oder Versorgungsleitungen unterhalten, ein Anspruch auf Bestellung von Dienstbarkeiten begründet.

2. Andere Änderungen im Immobiliarsachenrecht

a) Nachbarrecht

Die vorgeschlagene Regelung ist in den Ausschlußberatungen in den Entwurf des Sachenrechtsänderungsgesetzes aufgenommen worden. Die vom Ausschuß beschlossene Lösung schafft Regelbeispiele zur Ausfüllung des unbestimmten Rechtsbegriffs der „Unwesentlichkeit der Beeinträchtigung“ im Sinne des § 906 Abs. 1 BGB. Dem Zivilrichter wird für die Beurteilung eines privaten Nachbarabwehranspruchs vorgegeben, im Regelfall von der Unwesentlichkeit einer Beeinträchtigung auszugehen, wenn diese die Vorgaben der öffentlich-rechtlichen Umweltstandards einhält.

Es kann sich hierbei handeln um

- in Parlamentsgesetzen oder Rechtsverordnungen enthaltene Grenz- oder Richtwerte oder um
- Werte in allgemeinen Verwaltungsvorschriften (TA Luft, TA Lärm), wenn diese nach § 48 BImSchG erlassen wurden und noch dem Stand der Technik entsprechen.

b) Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht

Die Bestimmungen sind gegenüber dem Regierungsentwurf wesentlich erweitert worden. Der Regierungsentwurf enthielt keine vom geltenden Recht abweichende Regelung über die Wertsicherung des Erbbauzinses. Der Regierungsentwurf sah lediglich vor, daß die Abrede über die Verpflichtung zur Zahlung der künftig fällig werdenden Erbbauzinsen in einer bestimmten Höhe zum vertragsmäßigen, auch den Rechtsnachfolger verpflichtenden Inhalt des Erbbaurechts sollte vereinbart werden können. Insoweit wäre der Erbbauzins in der Zwangsversteigerung bestehengeblieben, auch wenn die Erbbauzinsreallast nicht ins geringste Gebot gefallen wäre.

Die vom Ausschuß vorgeschlagene Neuregelung sieht demgegenüber vor, daß eine Wertsicherung der Reallast und ihr Bestehenbleiben im Falle der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts künftig als Inhalt des dinglichen Rechts vereinbart werden kann. Da solche Vereinbarungen die Werthaltigkeit anderer dinglicher Rechte am Erbbaurecht beeinträchtigen können, ist für die dingli-

che Wirkung einer solchen Vereinbarung die Zustimmung der Inhaber anderer dinglicher Rechte am Erbbaurecht erforderlich.

Die vorgeschlagene Veränderung wird in Zukunft die Begründung wertgesicherter und zwangsversteigerungsfester Erbbauzinsreal-lasten ermöglichen, ohne den Raum für eine Beleihung des Erbbaurechts wesentlich zu beeinträchtigen. Einer in der Literatur seit langem erhobenen Forderung nach einer Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht wird damit entsprochen.

Der Rechtsausschuß empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und der F.D.P. gegen die Stimmen der Fraktion der SPD und der Gruppe PDS/Linke Liste bei Abwesenheit des Vertreters der Gruppe BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Annahme des Gesetz-entwurfs in erheblich geänderter Fassung.

Der Rechtsausschuß empfiehlt ferner einstimmig die Annahme einer EntschlieÙung.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Für den Bund ergeben sich keine Kosten.

Für die Länder ergeben sich Kosten im wesentlichen durch die im notariellen Vermittlungsverfahren zu zahlende ProzeÙkostenhilfe. Die sich daraus ergebenden finanziellen Belastungen lassen sich wegen der unsicheren Ausgangszahlen nur grob schätzen. Es ist insoweit mit einem Kostenaufwand zwischen 1 Mio. und 1,3 Mio. DM jährlich für die neuen Bundesländer und Berlin in den ersten fünf Jahren nach Inkrafttreten des Gesetzes zu rechnen. Die Kostenbelastung wird danach — wegen der Erledigung der mei-sten der zu bereinigenden Fälle — wesentlich zurückgehen.

Beschlußempfehlung

Der Deutsche Bundestag wolle beschließen,

- I. den Gesetzentwurf — Drucksache 12/5992 — in der nachstehenden Fassung anzunehmen,
- II. folgende Entschlieung anzunehmen:
 1. Der Deutsche Bundestag sieht ein wichtiges, noch ungelöstes rechtspolitisches Problem aus dem Beitritt der Deutschen Demokratischen Republik zur Bundesrepublik Deutschland darin, daß
 - a) in der Deutschen Demokratischen Republik viele in Privateigentum stehende Grundstücke für öffentliche Zwecke (Gebäude im Verwaltungsgebrauch, dem Gemeingebrauch dienende Anlagen) verwendet worden sind, ohne daß eine der öffentlichen Sachherrschaft an den Grundstücken entsprechende Regelung der Eigentumsverhältnisse erfolgte,
 - b) der Gesetzentwurf des Sachenrechtsänderungsgesetzes nur eine vorläufige Regelung (Moratorium) für diese Rechtsverhältnisse enthält, soweit es sich nicht um solche Grundstücke handelt, die in einem im komplexen Wohnungsbau oder im Siedlungsbau bebauten Gebiet belegen sind.
 2. Der Deutsche Bundestag ist der Auffassung, daß die Lösung der unter 1. bezeichneten rechtspolitischen Aufgabe aus dem Beitritt durch eine für das gesamte Beitrittsgebiet einheitliche bundesgesetzliche Regelung erfolgen sollte.
 3. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf
 - a) umgehend Erhebungen über den Umfang der betroffenen Sachverhalte vorzunehmen,
 - b) auf der Grundlage solcher Erhebungen alsbald einen konzeptionellen Vorschlag für eine solche Regelung zu erstellen und zur Diskussion zu stellen und
 - c) sodann alsbald einen Gesetzesentwurf zur Beratung einzubringen.

Bonn, den 27. April 1994

Der Rechtsausschuß

Horst Eylmann
Vorsitzender

Dr. Michael Luther
Dr. Eckhart Pick
Berichterstatter

Detlef Kleinert (Hannover)
Dr. Wolfgang Ullmann

Hans-Joachim Hacker
Dr. Uwe-Jens Heuer

Beschlüsse des 6. Ausschusses *)

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung sachenrechtlicher Bestimmungen
(Sachenrechtsänderungsgesetz — SachenRÄndG)**

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

ARTIKEL 1

**Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung
im Beitrittsgebiet
(Sachenrechtsbereinigungsgesetz —
SachenRBerG)**

Inhaltsübersicht

KAPITEL 1**Gegenstände der Sachenrechtsbereinigung**

§§ 1 bis 2

KAPITEL 2**Nutzung fremder Grundstücke durch den Bau
oder den Erwerb von Gebäuden**

§§ 3 bis 111 a

ABSCHNITT 1**Allgemeine Bestimmungen**

§§ 3 bis 31

Unterabschnitt 1 Grundsätze § 3

Unterabschnitt 2 Anwendungsbereich §§ 4 bis 8

Unterabschnitt 3 Begriffsbestimmungen §§ 9 bis 12

Unterabschnitt 4 Erbbaurecht und Ankauf §§ 13
bis 17

Unterabschnitt 5 Bodenwertermittlung §§ 18 bis 20

Unterabschnitt 6 Erfaßte Flächen §§ 21 bis 27

Unterabschnitt 7 Einwendungen und Einreden §§ 28
bis 31**ABSCHNITT 2****Bestellung von Erbbaurechten**

§§ 32 bis 61

Unterabschnitt 1 Gesetzliche Ansprüche auf Erbbaurechtsbestellung § 32

Unterabschnitt 2 Gesetzliche Ansprüche wegen dinglicher Rechte §§ 33 bis 37

Unterabschnitt 3 Überlassungsverträge § 38

Unterabschnitt 4 Besondere Gestaltungen §§ 39
bis 41

Unterabschnitt 5 Gesetzlicher und vertragsmäßiger Inhalt des Erbbaurechts § 42

Unterabschnitt 6 Bestimmungen zum Vertragsinhalt §§ 43 bis 59

Unterabschnitt 7 Folgen der Erbbaurechtsbestellung §§ 60 bis 61

ABSCHNITT 3**Gesetzliches Ankaufsrecht**

§§ 62 bis 85

Unterabschnitt 1 Gesetzliche Ansprüche auf Vertragsschluß § 62

Unterabschnitt 2 Gesetzliche Ansprüche wegen dinglicher Rechte §§ 63 bis 65

Unterabschnitt 3 Bestimmungen zum Inhalt des Vertrages §§ 66 bis 75

Unterabschnitt 4 Folgen des Ankaufs §§ 76 bis 79

Unterabschnitt 5 Leistungsstörungen §§ 80 bis 81

Unterabschnitt 6 Besondere Bestimmungen für den Hinzuerwerb des Gebäudes durch den Grundstückseigentümer §§ 82
bis 85

*) Die vom Rechtsausschuß gegenüber dem Regierungsentwurf beschlossenen Änderungen sind durch **Halbfettdruck** kenntlich gemacht.

ABSCHNITT 4

Verfahrensvorschriften

§§ 86 bis 109

Unterabschnitt 1 Feststellung von Nutzungs- und Grundstücksgrenzen §§ 86 bis 87

Unterabschnitt 2 Notarielles Vermittlungsverfahren §§ 88 bis 103

Unterabschnitt 3 Gerichtliches Verfahren §§ 104 bis 109

ABSCHNITT 5

Nutzungstausch

§ 110

ABSCHNITT 6

Nutzungsrechte für ausländische Staaten

§ 111

ABSCHNITT 7

Rechtsfolgen nach Wiederherstellung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs

§ 111a

KAPITEL 3

Alte Erbbaurechte

§ 112

KAPITEL 4

Rechte aus Miteigentum nach § 459
des Zivilgesetzbuchs
der Deutschen Demokratischen Republik

§§ 113 bis 115

KAPITEL 5

Ansprüche auf Bestellung von Dienstbarkeiten

§§ 116 bis 119

KAPITEL 6

Schlußvorschriften

§§ 120 bis 122

ABSCHNITT 1

Behördliche Prüfung der Teilung

§ 120

ABSCHNITT 2

**Rückübertragung von Grundstücken
und dinglichen Rechten**

§§ 120a bis 121

ABSCHNITT 3

Übergangsregelung

§ 122

KAPITEL 1

Gegenstände der Sachenrechtsbereinigung

§ 1

Betroffene Rechtsverhältnisse

(1) Dieses Gesetz regelt Rechtsverhältnisse an Grundstücken in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet (Beitrittsgebiet),

1. a) an denen Nutzungsrechte verliehen oder zugewiesen wurden,
- b) auf denen vom Eigentum am Grundstück getrenntes selbständiges Eigentum an Gebäuden oder an baulichen Anlagen entstanden ist,
- c) die mit Billigung staatlicher Stellen von einem anderen als dem Grundstückseigentümer für bauliche Zwecke in Anspruch genommen wurden, oder
- d) auf denen nach einem nicht mehr erfüllten Kaufvertrag ein vom Eigentum am Grundstück getrenntes selbständiges Eigentum am Gebäude oder an einer baulichen Anlage entstehen sollte,
2. die mit Erbbaurechten, deren Inhalt gemäß § 5 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik umgestaltet wurde, belastet sind,
3. an denen nach § 459 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik kraft Gesetzes ein Miteigentumsanteil besteht, oder
4. auf denen andere natürliche oder juristische Personen als der Grundstückseigentümer bauliche Erschließungs-, Entsorgungs- oder Versorgungsanlagen, die nicht durch ein mit Zustimmung des Grundstückseigentümers begründetes Mitbenutzungsrecht gesichert sind, errichtet haben.

(2) Ist das Eigentum an einem Grundstück dem Nutzer nach Maßgabe besonderer Gesetze zugewiesen worden oder zu übertragen, finden die Bestimmungen dieses Gesetzes keine Anwendung.

(3) Die Übertragung des Eigentums an einem für den staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau verwendeten Grundstück auf die Kommune erfolgt nach dem Einigungsvertrag und dem Vermögenszuordnungsgesetz und auf ein in § 9 Abs. 2 Nr. 2 genanntes Wohnungsunternehmen nach dem Wohnungsgenossenschafts-Vermögensgesetz, wenn das Eigentum am Grundstück

1. durch Inanspruchnahmeentscheidung nach dem Aufbaugesetz vom 6. September 1950 (GBl. Nr. 104 S. 965) und die zu seinem Vollzug erlassenen Vorschriften oder
2. durch bestandskräftigen Beschluß über den Entzug des Eigentumsrechts nach dem Baulandgesetz

vom 15. Juni 1984 (GBl. I Nr. 17 S. 201) und die zu seinem Vollzug erlassenen Vorschriften

entzogen worden ist oder in sonstiger Weise Volkseigentum am Grundstück entstanden war. Grundbucheintragungen, die abweichende Eigentumsverhältnisse ausweisen, sind unbeachtlich.

§ 2

Nicht einbezogene Rechtsverhältnisse

(1) Dieses Gesetz ist nicht anzuwenden, wenn der Nutzer das Grundstück

1. am 2. Oktober 1990 aufgrund eines Vertrages oder eines verliehenen Nutzungsrechts zur Erholung, Freizeitgestaltung oder kleingärtnerischen Bewirtschaftung oder als Standort für ein persönlichen, jedoch nicht Wohnzwecken dienendes Gebäude genutzt hat,
2. aufgrund eines Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsvertrages zu anderen als den in Nummer 1 genannten Zwecken bebaut hat, es sei denn, daß der Nutzer auf vertraglicher Grundlage eine bauliche Investition vorgenommen hat,
 - a) die in den §§ 5 bis 7 bezeichnet ist oder
 - b) zu deren Absicherung nach den Rechtsvorschriften der Deutschen Demokratischen Republik das Grundstück hätte als Bauland bereitgestellt werden und eine der in § 3 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Rechtspositionen begründet werden müssen,
3. mit Anlagen zur Verbesserung der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung (wie Anlagen zur Beregnung, Drainagen) bebaut hat,
4. mit Gebäuden, die öffentlichen Zwecken gewidmet sind und bestimmten Verwaltungsaufgaben dienen (insbesondere Dienstgebäude, Universitäten, Schulen), oder mit dem Gemeingebrauch gewidmeten Anlagen bebaut hat, es sei denn, daß die Grundstücke im komplexen Wohnungsbau oder Siedlungsbau verwendet wurden oder in einem anderen nach einer einheitlichen Bebauungskonzeption überbauten Gebiet liegen, oder
5. aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen der Deutschen Demokratischen Republik, die nach dem Einigungsvertrag fortgelten, bebaut hat.

Satz 1 Nr. 1 ist entsprechend anzuwenden auf die von den in § 459 Abs. 1 Satz 1 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik bezeichneten juristischen Personen auf vertraglich genutzten Grundstücken zur Erholung, Freizeitgestaltung oder kleingärtnerischen Bewirtschaftung errichteten Gebäude, wenn diese allein zur persönlichen Nutzung durch Betriebsangehörige oder Dritte bestimmt waren. Dies gilt auch für Gebäude und bauliche Anlagen, die innerhalb einer Ferienhaus- oder

Wochenendhaus- oder anderen Erholungszwecken dienenden Siedlung belegen sind und dieser als gemeinschaftliche Einrichtung dienen oder gedient haben.

(2) Dieses Gesetz gilt ferner nicht, wenn der Nutzer

1. eine Partei, eine mit ihr verbundene Massenorganisation oder eine juristische Person im Sinne der §§ 20a und 20b des Parteiengesetzes der Deutschen Demokratischen Republik ist, oder
2. ein Unternehmen oder ein Rechtsnachfolger eines Unternehmens ist, das bis zum 31. März 1990 oder zu einem früheren Zeitpunkt zum Bereich „Kommerzielle Koordinierung“ gehört hat.

(3) Die Bestimmungen über die Ansprüche eines Mitglieds einer landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft oder des Nachfolgeunternehmens nach §§ 43 bis 50 und 64b des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes gehen den Regelungen dieses Gesetzes vor.

KAPITEL 2

Nutzung fremder Grundstücke durch den Bau oder den Erwerb von Gebäuden

ABSCHNITT 1

Allgemeine Bestimmungen

UNTERABSCHNITT 1

Grundsätze

§ 3

Regelungsinstrumente und Regelungsziele

(1) In den in § 1 Abs. 1 Nr. 1 bezeichneten Fällen können Grundstückseigentümer und Nutzer (Beteiligte) zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an den Grundstücken Ansprüche auf Bestellung von Erbbau-rechten oder auf Ankauf der Grundstücke oder der Gebäude nach Maßgabe dieses Kapitels geltend machen. Die Beteiligten können von den gesetzlichen Bestimmungen über den Vertragsinhalt abweichende Vereinbarungen treffen.

(2) Die Bereinigung erfolgt zur

1. Anpassung der nach dem Recht der Deutschen Demokratischen Republik bestellten Nutzungsrechte an das Bürgerliche Gesetzbuch und seine Nebengesetze,
2. Absicherung aufgrund von Rechtsträgerschaften vorgenommener baulicher Investitionen, soweit den Nutzern nicht das Eigentum an den Grundstücken zugewiesen worden ist, und
3. Regelung der Rechte am Grundstück beim Auseinanderfallen von Grundstücks- und Gebäudeeigentum.

Nach Absatz 1 sind auch die Rechtsverhältnisse zu bereinigen, denen bauliche Investitionen zugrunde

liegen, zu deren Absicherung nach den Rechtsvorschriften der Deutschen Demokratischen Republik eine in Satz 1 bezeichnete Rechtsposition vorgesehen war, auch wenn die Absicherung nicht erfolgt ist.

(3) Nach diesem Gesetz sind auch die Fälle zu bereinigen, in denen der Nutzer ein Gebäude oder eine bauliche Anlage gekauft hat, die Bestellung eines Nutzungsrechts aber ausgeblieben und selbständiges, vom Eigentum am Grundstück getrenntes Eigentum am Gebäude nicht entstanden ist, wenn der Nutzer aufgrund des Vertrags Besitz am Grundstück erlangt hat oder den Besitz ausgeübt hat. Dies gilt nicht, wenn der Vertrag

1. wegen einer Pflichtverletzung des Käufers nicht erfüllt worden ist,
2. wegen Versagung einer erforderlichen Genehmigung aus anderen als den in § 6 der Verordnung über die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2162) genannten Gründen nicht durchgeführt werden konnte oder
3. nach dem 18. Oktober 1989 abgeschlossen worden ist und das Grundstück nach den Vorschriften des Vermögensgesetzes an den Grundstückseigentümer zurückzuübertragen ist oder zurückübertragen wurde; für diese Fälle gilt § 120a.

UNTERABSCHNITT 2

Anwendungsbereich

§ 4

Bauliche Nutzungen

Die Bestimmungen dieses Kapitels sind anzuwenden auf

1. den Erwerb oder den Bau eines Eigenheimes durch oder für natürliche Personen (§ 5),
2. den staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau (§ 6),
3. den Bau von Wohngebäuden durch landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften sowie die Errichtung gewerblicher, landwirtschaftlicher oder öffentlichen Zwecken dienender Gebäude (§ 7) und
4. die von der Deutschen Demokratischen Republik an ausländische Staaten verliehenen Nutzungsrechte (§ 111).

§ 5

Erwerb oder Bau von Eigenheimen

(1) Auf den Erwerb oder den Bau von Eigenheimen ist dieses Gesetz anzuwenden, wenn

1. nach den Gesetzen der Deutschen Demokratischen Republik über den Verkauf volkseigener Gebäude vom 15. September 1954 (GBl. I Nr. 81

S. 784), vom 19. Dezember 1973 (GBl. I Nr. 58 S. 578) und vom 7. März 1990 (GBl. I Nr. 18 S. 157) Eigenheime verkauft worden sind und selbständiges Eigentum an den Gebäuden entstanden ist,

2. Nutzungsrechte verliehen oder zugewiesen worden sind (§§ 287, 291 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik) oder
3. Grundstücke mit Billigung staatlicher Stellen in Besitz genommen und mit einem Eigenheim bebaut worden sind. Dies ist insbesondere der Fall, wenn
 - a) Wohn- und Stallgebäude für die persönliche Hauswirtschaft auf zugewiesenen, ehemals genossenschaftlich genutzten Grundstücken nach den Musterstatuten für die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften errichtet wurden,
 - b) Eigenheime von einem Betrieb oder einer Produktionsgenossenschaft errichtet und anschließend auf einen Bürger übertragen wurden,
 - c) Bebauungen mit oder an Eigenheimen aufgrund von Überlassungsverträgen erfolgten,
 - d) Eigenheime aufgrund von Nutzungsverträgen auf Flächen gebaut wurden, die Gemeinden oder anderen staatlichen Stellen von einer landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft als Bauland übertragen wurden,
 - e) als Wohnhäuser geeignete und hierzu dienende Gebäude aufgrund eines Vertrages zur Nutzung von Bodenflächen zur Erholung (§§ 312 bis 315 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik) mit Billigung staatlicher Stellen errichtet wurden, es sei denn, daß der Überlassende dieser Nutzung widersprochen hatte,
 - f) **Eigenheime auf vormals volkseigenen, kohlehaltigen Siedlungsflächen, für die Bodenbenutzungsscheine nach den Ausführungsverordnungen zur Bodenreform ausgestellt wurden, mit Billigung staatlicher Stellen errichtet worden sind, oder**
 - g) Eigenheime aufgrund einer die bauliche Nutzung des fremden Grundstücks gestattenden Zustimmung nach der Eigenheimverordnung der Deutschen Demokratischen Republik vom 31. August 1978 (GBl. I Nr. 40 S. 425) oder einer anderen Billigung staatlicher Stellen errichtet wurden, die Verleihung oder Zuweisung eines Nutzungsrechts jedoch ausblieb, **die nach den Rechtsvorschriften der Deutschen Demokratischen Republik für diese Art der Bebauung vorgeschrieben war.**

(2) Eigenheime sind Gebäude, die für den Wohnbedarf bestimmt sind und eine oder zwei Wohnungen enthalten. Die Bestimmungen über Eigenheime gelten auch für mit Billigung staatlicher Stellen errichtete Nebengebäude (wie Werkstätten, Lagerräume).

(3) Gebäude, die bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 von den Nutzern zur persönlichen Erholung, Freizeitgestaltung oder zu kleingärtnerischen Zwecken genutzt wurden, sind auch im Falle einer späteren

Nutzungsänderung keine Eigenheime. Eine Nutzung im Sinne des Satzes 1 liegt auch vor, wenn der Nutzer in dem Gebäude zwar zeitweise gewohnt, dort jedoch nicht seinen Lebensmittelpunkt hatte.

§ 6

Staatlicher oder genossenschaftlicher Wohnungsbau

Auf den staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau findet dieses Kapitel Anwendung, wenn

1. staatliche Investitionsauftraggeber oder ehemals volkseigene Betriebe der Wohnungswirtschaft mit privaten Grundstückseigentümern oder staatlichen Verwaltern Nutzungsverträge, die die Bebauung des Grundstücks gestattet haben, abgeschlossen und die Grundstücke bebaut haben oder
2. Grundstücke mit Billigung staatlicher Stellen ohne eine der Bebauung entsprechende Regelung der Eigentumsverhältnisse mit Gebäuden bebaut worden sind.

§ 7

Andere bauliche Nutzungen

(1) Dieses Kapitel regelt auch die bauliche Nutzung fremder Grundstücke für land-, forstwirtschaftlich, gewerblich (einschließlich industriell) genutzte oder öffentlichen Zwecken dienende Gebäude sowie für Wohnhäuser, die durch landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften errichtet oder erworben worden sind.

(2) Eine bauliche Nutzung im Sinne des Absatzes 1 liegt insbesondere dann vor, wenn

1. Genossenschaften mit gewerblichem oder handwerklichem Geschäftsgegenstand Nutzungsrechte auf volkseigenen Grundstücken verliehen worden sind,
2. den in Nummer 1 bezeichneten Genossenschaften Rechtsträgerschaften an Grundstücken übertragen worden sind, sie die Grundstücke bebaut **und sie den Bau ganz oder überwiegend mit eigenen Mitteln finanziert haben,**
3. Vereinigungen Nutzungsrechte verliehen worden sind oder sie Grundstücke als Rechtsträger bebaut **und den Bau ganz oder überwiegend mit eigenen Mitteln finanziert haben,**
4. vormals im Register der volkseigenen Wirtschaft eingetragene oder einzutragende Betriebe oder staatliche Stellen mit privaten Grundstückseigentümern oder staatlichen Verwaltern Nutzungsverträge geschlossen haben, die die Bebauung der Grundstücke gestattet haben, und sie die Grundstücke bebaut haben,
5. landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften ihrem vormaligen gesetzlich begründeten genossenschaftlichen Bodennutzungsrecht unterlie-

gende Grundstücke bebaut oder auf ihnen stehende Gebäude erworben haben,

6. Handwerker oder Gewerbetreibende für die Ausübung ihres Berufes genutzte, vormals volkseigene Grundstücke mit Billigung staatlicher Stellen mit einem Gebäude oder einer baulichen Anlage bebaut haben oder

7. a) **staatliche Stellen fremde, in Privateigentum stehende Grundstücke**

aa) **mit Gebäuden oder baulichen Anlagen bebaut haben, die nicht öffentlichen Zwecken gewidmet sind und nicht unmittelbar Verwaltungsaufgaben dienen oder**

bb) **für den Bau von Gebäuden, baulichen Anlagen, Verkehrsflächen und für Zwecke des Gemeingebrauchs verwendet haben, wenn diese im komplexen Wohnungsbau oder im Siedlungsbau (§ 10a) belegen sind,**

- b) vormals volkseigene Betriebe im Sinne der Nummer 4 oder Genossenschaften im Sinne der Nummer 1 **fremde, in Privateigentum stehende Grundstücke** mit betrieblich genutzten **Gebäuden** oder baulichen Anlagen ohne eine der Bebauung entsprechende Regelung der Eigentumsverhältnisse oder ohne vertragliche Berechtigung bebaut haben.

§ 8

Zeitliche Begrenzung

Die Bestimmungen dieses Kapitels sind nur anzuwenden, wenn der Bau oder Erwerb des Gebäudes oder der baulichen Anlage nach dem 8. Mai 1945 erfolgt ist und

1. **selbständiges Eigentum an einem Gebäude oder an einer baulichen Anlage entstanden ist,**
2. **ein Nutzungsrecht bis zum Ablauf des 30. Juni 1990 zugewiesen oder bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 verliehen worden ist oder**
3. auf den Flächen, die dem aufgehobenen Bodennutzungsrecht der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften unterlagen, bis zum Ablauf des 30. Juni 1990, auf allen anderen Flächen bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990, mit dem Bau eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage begonnen worden ist.

UNTERABSCHNITT 3

Begriffsbestimmungen

§ 9

Nutzer

(1) Nutzer im Sinne dieses Gesetzes sind natürliche oder juristische Personen des privaten und des öffentlichen Rechts in nachstehender Reihenfolge:

1. der im Grundbuch eingetragene Eigentümer eines Gebäudes,
2. der Inhaber eines verliehenen oder zugewiesenen Nutzungsrechts,
3. der Eigentümer des Gebäudes oder der baulichen Anlage, wenn außerhalb des Grundbuchs selbständiges, vom Eigentum am Grundstück unabhängiges Eigentum entstanden ist,
4. der aus einem Überlassungsvertrag berechtigte Nutzer,
5. derjenige, der mit Billigung staatlicher Stellen ein Gebäude oder eine bauliche Anlage errichtet hat,
6. **derjenige, der ein Gebäude oder eine bauliche Anlage gekauft hat, wenn die Bestellung eines Nutzungsrechts ausgeblieben und selbständiges, vom Eigentum am Grundstück getrenntes Eigentum am Gebäude nicht entstanden ist,**

oder deren Rechtsnachfolger. Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn eine andere Person rechtskräftig als Nutzer festgestellt und in dem Rechtsstreit dem Grundstückseigentümer der Streit verkündet worden ist.

(2) Rechtsnachfolger sind auch

1. Käufer eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage, wenn der Kaufvertrag bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 abgeschlossen wurde und nach den Rechtsvorschriften der Deutschen Demokratischen Republik selbständiges Gebäudeeigentum nicht entstanden war,
2. **die aus den volkseigenen Betrieben der Wohnungswirtschaft oder Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften, gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften und sonstigen Wohnungsgenossenschaften, denen Gebäude oder Gebäudeteile nach Durchführung eines Investitionsvorhabens des staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbaus zur Nutzung sowie zur selbständigen Bewirtschaftung und Verwaltung übertragen worden waren, hervorgegangenen kommunalen Wohnungsgesellschaften, Wohnungsunternehmen sowie Wohnungsgenossenschaften und die Kommunen, oder**
3. **Genossenschaften mit gewerblichem oder handwerklichem Geschäftsgegenstand sowie Vereinigungen nach Absatz 3, wenn sie als Investitionsauftraggeber den Bau von Gebäuden oder baulichen Anlagen, die ihnen von staatlichen Hauptauftraggebern nach Errichtung zur Nutzung sowie zur selbständigen Bewirtschaftung und Verwaltung zur Verfügung gestellt worden sind, ganz oder überwiegend mit eigenen Mitteln finanziert haben.**

(3) Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften im Sinne dieses Kapitels sind auch die in § 46 des Gesetzes über die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vom 2. Juli 1982 (GBl. I S. 443), zuletzt geändert durch das Gesetz über die Änderung oder Aufhebung von Gesetzen der Deutschen Demokratischen Republik vom 28. Juni 1990 (GBl. I S. 483),

bezeichneten Genossenschaften und rechtsfähigen Kooperationsbeziehungen sowie die durch Umwandlung, Zusammenschluß oder Teilung entstandenen Nachfolgeunternehmen. **Vereinigungen im Sinne dieses Kapitels sind auch gesellschaftliche Organisationen nach § 18 Abs. 4 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik, die als rechtsfähige Vereine nach den §§ 21 und 22 des Bürgerlichen Gesetzbuchs fortbestehen und nicht Parteien, mit ihnen verbundene Organisationen, juristische Personen oder Massenorganisationen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 sind.**

(4) Auf die Ausübung der in diesem Kapitel begründeten Ansprüche durch Ehegatten sind in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 4 und 5 die Bestimmungen über das gemeinschaftliche Eigentum der Ehegatten in Artikel 234 § 4a des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche entsprechend anzuwenden, wenn der Vertragsschluß oder die Bebauung des Grundstücks vor Ablauf des 2. Oktober 1990 und während der Ehe erfolgte.

§ 10

Billigung staatlicher Stellen

(1) Billigung staatlicher Stellen ist jede Handlung, insbesondere von Verwaltungsstellen, Vorständen landwirtschaftlicher Produktionsgenossenschaften oder **sonstigen Organen**, die nach in der Deutschen Demokratischen Republik üblicher **Staats- oder Verwaltungspraxis** die bauliche Nutzung fremder Grundstücke vor Klärung der Eigentumsverhältnisse oder ohne Bestellung eines Nutzungsrechts **ausdrücklich** anordnete oder gestattete. Dies gilt auch, wenn die zu beachtenden Rechtsvorschriften nicht eingehalten worden sind.

(2) Ist für die bauliche Maßnahme eine Bauzustimmung oder Baugenehmigung erteilt worden, ist zugunsten des Nutzers zu vermuten, daß die bauliche Nutzung des Grundstücks mit Billigung staatlicher Stellen erfolgt ist. Das gleiche gilt, wenn in einem Zeitraum von fünf Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes vor Ablauf des 2. Oktober 1990 eine behördliche Verfügung zum Abriß nicht ergangen ist.

§ 10a

Komplexer Wohnungsbau oder Siedlungsbau

(1) **Komplexer Wohnungsbau im Sinne dieses Gesetzes sind Wohngebiete für den staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau, die entsprechend den Rechtsvorschriften der Deutschen Demokratischen Republik im Zeitraum vom 7. Oktober 1949 bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 nach einer einheitlichen Bebauungskonzeption oder einem Bebauungsplan für die Gesamtbebauung des jeweiligen Bauvorhabens (Standort) vorbereitet und gebaut worden sind. Wohngebiete im Sinne von Satz 1 sind insbesondere großflächige Wohnanlagen in randstädtischen oder innerstädtischen Lagen sowie**

Wohnanlagen an Einzelstandorten in städtischen oder dörflichen Lagen jeweils einschließlich Nebenanlagen, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur.

(2) **Siedlungsbau im Sinne dieses Gesetzes sind Wohngebiete für den Eigenheimbau, die entsprechend den Rechtsvorschriften der Deutschen Demokratischen Republik in dem in Absatz 1 genannten Zeitraum nach einer einheitlichen Bebauungskonzeption oder einem Bebauungsplan für die Gesamtbebauung des jeweiligen Bauvorhabens (Standort) vorbereitet und neu bebaut worden sind.**

§ 11

Bebauung

(1) **Bebauungen im Sinne dieses Kapitels sind die Errichtung von Gebäuden sowie bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden, wenn**

1. **schwere Bauschäden vorlagen und die Nutzbarkeit des Gebäudes wiederhergestellt wurde (Rekonstruktion) oder**
 2. **die Nutzungsart des Gebäudes verändert wurde**
- und die baulichen Maßnahmen nach ihrem Umfang und Aufwand einer Neuerrichtung entsprechen.

(2) **Hat der Nutzer das Grundstück aufgrund eines Überlassungsvertrages vom staatlichen Verwalter erhalten, sind**

1. **Aus- und Umbauten, durch die die Wohn- oder Nutzfläche des Gebäudes um mehr als 50 vom Hundert vergrößert wurde, oder**
2. **Aufwendungen für bauliche Investitionen, deren Wert die Hälfte des Sachwerts des Gebäudes ohne Berücksichtigung der baulichen Investitionen des Nutzers zum Zeitpunkt der Vornahme der Aufwendungen überstiegen, baulichen Maßnahmen im Sinne des Absatzes 1 gleichzustellen. Frühere Investitionen des Nutzers sind mit ihrem Restwert zu berücksichtigen. Ist der Zeitpunkt der Aufwendungen nicht festzustellen, ist der 2. Oktober 1990 als Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen. Hat der Nutzer nach Ablauf des 2. Oktober 1990 notwendige Verwendungen vorgenommen, sind die dadurch entstandenen Aufwendungen dem nach Satz 1 Nr. 2 zu ermittelnden Wert seiner baulichen Investitionen hinzuzurechnen. Satz 4 ist nicht anzuwenden, wenn mit den Arbeiten nach dem 20. Juli 1993 begonnen wurde.**

(3) **Der Bebauung eines Grundstücks mit einem Gebäude steht die Errichtung oder die bauliche Maßnahme an einer baulichen Anlage im Sinne des Satzes 2 gleich. Bauliche Anlagen sind alle Bauwerke, die nicht Gebäude sind, wenn**

1. **deren bestimmungsgemäßer Gebrauch durch den Nutzer einen Ausschluß des Grundstückseigentümers von Besitz und Nutzung des Grundstücks voraussetzt,**
2. **die zur bestimmungsgemäßen Nutzung der baulichen Anlage erforderliche Fläche (Funktionsflä-**

che) sich so über das gesamte Grundstück erstreckt, daß die Restfläche nicht baulich oder wirtschaftlich nutzbar ist, oder

3. die Funktionsfläche der baulichen Anlage nach den baurechtlichen Bestimmungen selbständig baulich nutzbar ist und vom Grundstück abgetrennt werden kann.

§ 12

Abtrennbare, selbständig nutzbare Teilfläche

(1) Eine Teilfläche ist abtrennbar, wenn sie nach Vermessung vom Stammgrundstück abgeschrieben werden kann.

(2) Eine Teilfläche ist selbständig baulich nutzbar, wenn sie gegenwärtig oder nach der in absehbarer Zeit zu erwartenden städtebaulichen Entwicklung bebaut werden kann. Sie ist auch dann selbständig baulich nutzbar, wenn sie zusammen mit einem anderen Grundstück oder mit einer von einem solchen Grundstück abtrennbaren Teilfläche ein erstmals selbständig bebaubares Grundstück ergibt.

(3) Abtrennbarkeit und selbständige bauliche Nutzbarkeit sind gegeben, wenn eine Teilungsgenehmigung nach § 120 erteilt worden ist.

UNTERABSCHNITT 4

Erbbaurecht und Ankauf

§ 13

Berechtigte und Verpflichtete

(1) Durch die in diesem Kapitel begründeten Ansprüche werden der jeweilige Nutzer und Grundstückseigentümer berechtigt und verpflichtet. Kommen nach § 9 Abs. 1 Satz 1 mehrere Personen als Nutzer in Betracht, ist im Verhältnis zueinander derjenige Nutzer, der eine Bebauung nach § 11 vorgenommen hat.

(2) Die begründeten Ansprüche können nur mit dem Eigentum am Grundstück oder dem selbständigen Eigentum am Gebäude, dem Nutzungsrecht, den Rechten des Nutzers aus einem Überlassungsvertrag oder dem Besitz an dem mit Billigung staatlicher Stellen vom Nutzer errichteten oder erworbenen Gebäude übertragen werden, es sei denn, daß die Abtretung zu dem Zweck erfolgt, Grundstücke entsprechend der Bebauung zu bilden und an diesen Erbbaurechte zu bestellen oder die Grundstücke an die Nutzer zu veräußern.

(3) Ein Vertrag, aus dem ein Teil verpflichtet wird, die Ansprüche auf Bestellung eines Erbbaurechts oder zum Ankauf des Grundstücks oder eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu übertragen, bedarf vom [einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes] an der notariellen Beurkundung. Ein ohne Beobachtung der Form geschlossener Vertrag wird seinem ganzen Inhalt nach gültig, wenn

1. der Erwerber als neuer Eigentümer des Grundstücks oder Gebäudes in das Grundbuch eingetragen wird,
2. ein die Rechte des Erwerbers sichernder Vermerk nach [Artikel 233 § 2c Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche] oder nach § 93 Abs. 5 in das Grundbuch eingetragen wird oder
3. die in diesem Gesetz für den Grundstückseigentümer oder den Nutzer begründeten Ansprüche erfüllt worden sind.

§ 14

Verhältnis der Ansprüche

(1) Der Nutzer kann wählen, ob er die Bestellung eines Erbbaurechts verlangen oder das Grundstück ankaufen will.

(2) Die gesetzlichen Ansprüche des Nutzers beschränken sich auf den Ankauf des Grundstücks, wenn der nach § 18 in Ansatz zu bringende Bodenwert des Grundstücks nicht mehr als 100 000 Deutsche Mark oder im Falle der Bebauung mit einem Eigenheim nicht mehr als 30 000 Deutsche Mark beträgt.

(3) Ist der Grundstückseigentümer eine juristische Person, die nach ihrem Statut ihr Grundvermögen nicht veräußern darf, so kann er den Nutzer auf die Bestellung eines Erbbaurechts verweisen. Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn das Grundstück im komplexen Wohnungsbau oder Siedlungsbau bebaut oder für gewerbliche Zwecke in Anspruch genommen wurde, die Grenzen der Bebauung die Grundstücksgrenzen überschreiten und zur Absicherung der Bebauung neue Grundstücke gebildet werden müssen.

(4) Der Grundstückseigentümer kann ein vom Nutzer errichtetes oder erworbenes Wirtschaftsgebäude oder eine bauliche Anlage ankaufen oder, sofern selbständiges Gebäudeeigentum nicht besteht, die aus der baulichen Investition begründeten Rechte des Nutzers ablösen, wenn die in § 82 Abs. 1 bezeichneten Voraussetzungen vorliegen. Macht der Grundstückseigentümer von seinem Recht nach Satz 1 Gebrauch, so sind die in Absatz 1 bezeichneten Ansprüche des Nutzers ausgeschlossen.

§ 15

Ausübung des Wahlrechts

(1) Die Wahl erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Teil. Mit der Erklärung erlischt das Wahlrecht.

(2) Auf Verlangen des Grundstückseigentümers hat der Nutzer innerhalb einer Frist von fünf Monaten die Erklärung über seine Wahl abzugeben.

(3) Gibt der Nutzer eine Erklärung nicht ab, kann der Grundstückseigentümer eine angemessene Nachfrist setzen. Eine Nachfrist von einem Monat ist angemessen, wenn nicht besondere Umstände eine längere Nachfrist erfordern. Mit dem Ablauf der

Nachfrist geht das Wahlrecht auf den Grundstückseigentümer über, wenn nicht der Nutzer rechtzeitig die Wahl vornimmt.

§ 16

Pfleger für Grundstückseigentümer und Inhaber dinglicher Rechte

(1) Zur Verfolgung der Ansprüche des Nutzers ist auf dessen Antrag für den Grundstückseigentümer oder den Inhaber eines eingetragenen dinglichen Rechts ein Pfleger zu bestellen, wenn

1. nach den Eintragungen im Grundbuch das Eigentum oder das dingliche Recht an der mit einem Nutzungsrecht belasteten oder bebauten Fläche einer bestimmten Person nicht zugeordnet werden kann,
2. die Person des Berechtigten unbekannt ist,
3. der Aufenthaltsort des abwesenden Berechtigten unbekannt ist oder dessen Aufenthalt zwar bekannt, der Berechtigte jedoch an der Besorgung seiner Angelegenheiten verhindert ist,
4. die Beteiligung in Gesamthandsgemeinschaften, Miteigentümergeinschaften nach Bruchteilen oder gleichartigen Berechtigungen an einem dinglichen Recht unbekannt ist und die Berechtigten einen gemeinsamen Vertreter nicht bestellt haben oder
5. das Grundstück herrenlos ist.

(2) Für die Bestellung und die Tätigkeit des Pflegers sind die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Pflegschaft entsprechend anzuwenden. Zuständig für die Bestellung des Pflegers ist das Vormundschaftsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück ganz oder zum größten Teil belegen ist.

(3) Der nach § 11b Abs. 1 des Vermögensgesetzes oder Artikel 233 § 2 Abs. 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche bestellte Vertreter nimmt auch die Aufgaben eines Pflegers nach diesem Kapitel wahr. Er kann den Grundstückseigentümer jedoch nicht vertreten bei einem Vertragsschluß zwischen diesem und

1. ihm selbst, seinem Ehegatten oder einem seiner Verwandten in gerader Linie,
2. einer Gebietskörperschaft oder einer von ihr beherrschten juristischen Person, wenn der Vertreter bei dieser als Organ oder gegen Entgelt beschäftigt ist, oder
3. einer anderen juristischen Person des öffentlichen oder privaten Rechts, wenn der Vertreter bei dieser als Mitglied des Vorstands, Aufsichtsrats oder eines gleichartigen Organs tätig oder gegen Entgelt beschäftigt ist.

Der Vertreter ist für den Abschluß von Erbbaurechtsverträgen oder Kaufverträgen über das Grundstück oder das Gebäude von den Beschränkungen des § 181 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht befreit. Für die Erteilung der Genehmigung nach § 1821 des Bürger-

lichen Gesetzbuchs ist statt des Landkreises das Vormundschaftsgericht zuständig.

§ 17

Aufgebotsverfahren gegen den Nutzer

(1) Liegen die in § 16 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 (erste Alternative) bezeichneten Umstände in der Person des Nutzers vor, ist der Grundstückseigentümer berechtigt, den Nutzer mit seinen Rechten am Grundstück und am Gebäude, seinen vertraglichen Ansprüchen gegen den Grundstückseigentümer und seinen Ansprüchen aus diesem Kapitel im Wege des Aufgebotsverfahrens auszuschließen.

(2) Das Aufgebotsverfahren ist nur zulässig, wenn der Nutzer den Besitz verloren oder zehn Jahre nicht ausgeübt hat und, wenn für den Nutzer ein Recht am Grundstück oder selbständiges Gebäudeeigentum eingetragen worden ist, zehn Jahre seit der letzten sich auf das Recht des Nutzers beziehenden Eintragung in das Grundbuch verstrichen sind.

(3) Für das Aufgebotsverfahren sind die Vorschriften der §§ 983 bis 986 der Zivilprozeßordnung entsprechend anzuwenden.

(4) Mit dem Ausschlußurteil erlöschen die in Absatz 1 bezeichneten Ansprüche. Das Gebäudeeigentum und das Nutzungsrecht gehen auf den Grundstückseigentümer über. Der Nutzer kann von dem Grundstückseigentümer entsprechend § 818 des Bürgerlichen Gesetzbuchs eine Vergütung in Geld für den Rechtsverlust verlangen.

UNTERABSCHNITT 5

Bodenwertermittlung

§ 18

Grundsätze

(1) Erbbauzins und Ankaufspreis sind nach dem Bodenwert in dem Zeitpunkt zu bestimmen, in dem ein Angebot zum Vertragsschluß nach diesem Kapitel abgegeben wird.

(2) Der Bodenwert bestimmt sich nach dem um die Abzugsbeträge nach Satz 3 verminderten Wert eines baureifen Grundstücks. Der Wert eines baureifen Grundstücks ist, vorbehaltlich der Regelung in § 19, der Verkehrswert im Sinne des § 194 des Baugesetzbuchs, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Wert des baureifen Grundstücks ist zu vermindern um

1. einen nach Absatz 3 zu bemessenden Abzug für die Erhöhung des Werts des baureifen Grundstücks durch Aufwendungen zur Erschließung, zur Vermessung und für andere Kosten zur Baureifmachung des Grundstücks, es sei denn, daß der Grundstückseigentümer diese Kosten getragen hat oder das Grundstück bereits während der

Dauer seines Besitzes erschlossen und vermessen war, und

2. die gewöhnlichen Kosten des Abbruchs eines aufstehenden Gebäudes oder einer baulichen Anlage, wenn ein alsbaldiger Abbruch erforderlich und zu erwarten ist, soweit diese Kosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

(3) Der Abzug nach Absatz 2 Satz 3 Nr. 1 beträgt

1. 25 DM/m² in Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern,
2. 15 DM/m² in Gemeinden mit mehr als 10 000 bis zu 100 000 Einwohnern und
3. 10 DM/m² in Gemeinden bis zu 10 000 Einwohnern.

Als Bodenwert ist jedoch mindestens der Wert zugrunde zu legen, der sich für das Grundstück im Entwicklungszustand des Rohbaulandes ergeben würde.

(4) Der Abzug nach Absatz 2 Satz 3 Nr. 2 darf nicht zu einer Minderung des Bodenwerts unter das Doppelte des in § 83 Abs. 5 bestimmten Entschädigungswertes führen. Der Abzug ist nicht vorzunehmen, wenn die Erforderlichkeit alsbaldigen Abbruchs auf unterlassener Instandhaltung des Gebäudes oder der baulichen Anlage durch den Nutzer beruht oder der Nutzer sich vertraglich zum Abbruch verpflichtet hat.

(5) Soweit für das Grundstück Bodenrichtwerte nach § 196 des Baugesetzbuchs vorliegen, soll der Wert des baureifen Grundstücks hiernach bestimmt werden. Jeder Beteiligte kann eine hiervon abweichende Bestimmung verlangen, wenn

1. Anhaltspunkte dafür vorliegen, daß die Bodenrichtwerte nicht den tatsächlichen Marktverhältnissen entsprechen, oder
2. aufgrund untypischer Lage oder Beschaffenheit des Grundstücks die Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage ungeeignet sind.

§ 19

Bodenwertermittlung in besonderen Fällen

(1) (wird gestrichen)

(2) Bei der Bemessung des Bodenwerts eines Grundstücks, das vor dem Ablauf des 2. Oktober 1990 im staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau verwendet worden ist, ist nicht die im Gebiet baurechtlich zulässige Nutzung des Grundstücks, sondern die auf dem betreffenden Grundstück vorhandene Bebauung und Nutzung maßgeblich.

(3) § 18 Abs. 2 bis 4 ist auf die Grundstücke nicht anzuwenden, die im komplexen Wohnungsbau oder Siedlungsbau bebaut und für

1. den staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau,

2. den Bau von Gebäuden oder baulichen Anlagen, die öffentlichen Zwecken gewidmet sind und unmittelbar Verwaltungsaufgaben dienen, oder

3. die Errichtung der im Gebiet belegenen Maßnahmen der Infrastruktur

verwendet worden sind. Der Bodenwert dieser Grundstücke ist in der Weise zu bestimmen, daß von dem nach § 18 Abs. 2 Satz 2 ermittelten Wert des baureifen Grundstücks ein Betrag von einem Drittel für die Maßnahmen zur Baureifmachung des Grundstücks und anderer Maßnahmen zur Entwicklung des Gebiets sowie wegen der eingeschränkten oder aufgrund der öffentlichen Zweckbestimmung nicht vorhandenen Ertragsfähigkeit des Grundstücks abzuziehen ist.

(4) In den Verfahren zur Bodenneuordnung nach § 5 des Bodensonderungsgesetzes ist für die Bestimmung der nach § 15 Abs. 1 jenes Gesetzes zu leistenden Entschädigungen der Bodenwert der Grundstücke im Plangebiet nach § 8 des Bodensonderungsgesetzes nach dem durchschnittlichen Bodenwert aller im Gebiet belegenen Grundstücke zu ermitteln. Für die Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust ist § 69 entsprechend anzuwenden.

(5) Ein im Plangebiet belegenes nicht bebautes und selbständig baulich nutzbares Grundstück oder eine in gleicher Weise nutzbare Grundstücksteilfläche ist in die Ermittlung des durchschnittlichen Bodenwerts nach Absatz 4 nicht einzubeziehen, sondern gesondert zu bewerten. Die Entschädigung für dieses Grundstück oder für diese Teilfläche ist nach § 15 Abs. 2 des Bodensonderungsgesetzes zu bestimmen.

(6) Die den Erwerbern durch den Ansatz eines durchschnittlichen Bodenwerts nach Absatz 4 Satz 1 entstehenden Vor- und Nachteile sind zum Ausgleich zu bringen. Vor- und Nachteile sind nach dem Verhältnis zwischen dem durchschnittlichen Bodenwert und dem Bodenwert, der sich nach §§ 18 und 19 ergeben würde, in dem Zeitpunkt zu bemessen, in dem der Sonderungsbescheid bestandskräftig geworden ist. Die Abgabe hat der Träger der Sonderungsbehörde von denjenigen zu erheben, die durch die gebietsbezogene Bodenwertbestimmung und die darauf bezogene Bemessung der Beträge für Entschädigungsleistungen nach § 15 Abs. 1 des Bodensonderungsgesetzes Vorteile erlangt haben. Die Einnahme aus der Abgabe ist als Ausgleich an diejenigen auszukehren, die dadurch Nachteile erlitten haben. Über Abgaben- und Ausgleichsleistungen kann auch außerhalb des Sonderungsbescheids entschieden werden. Diese sind spätestens ein Jahr nach Eintritt der Bestandskraft des Sonderungsbescheids festzusetzen und einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids fällig.

(7) Liegt das Grundstück in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich, bleiben § 153 Abs. 1 und § 169 Abs. 4 des Baugesetzbuchs unberührt.

§ 20

Verordnungsmächtigung

(wird gestrichen)

UNTERABSCHNITT 6

Erfaßte Flächen

§ 21

Vermessene Flächen

Die Ansprüche auf Bestellung eines Erbbaurechts oder den Ankauf erstrecken sich auf das Grundstück insgesamt, wenn dessen Grenzen im Liegenschaftskataster nachgewiesen sind (vermessenes Grundstück) und die Nutzungsbefugnis aus einem Nutzungsrecht oder einem Vertrag mit den Grenzen des Grundstücks übereinstimmt. Im übrigen sind die §§ 22 bis 27 anzuwenden.

§ 22

Genossenschaftlich genutzte Flächen

(1) Soweit ein Nutzungsrecht für den Eigenheimbau zugewiesen worden ist oder ein Eigenheim von oder mit Billigung der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft oder aufgrund Nutzungsvertrages mit der Gemeinde errichtet worden ist, beziehen sich die gesetzlichen Ansprüche nach §§ 32, 62 auf die Fläche,

1. auf die sich nach der ehemaligen Liegenschaftsdokumentation das Nutzungsrecht erstreckt,
2. die in den Nutzungsverträgen mit den Gemeinden bezeichnet ist, soweit die Fläche für den Bau des Hauses überlassen worden ist, oder
3. die durch die landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft oder die Gemeinde dem Nutzer für den Bau des Eigenheimes oder im Zusammenhang mit dem Bau zugewiesen worden ist.

(2) Absatz 1 ist auf andere Bebauungen genossenschaftlich genutzter Flächen entsprechend anzuwenden, soweit die Errichtung des Gebäudes oder der baulichen Anlage aufgrund zugewiesenen Nutzungsrechts erfolgte.

(3) Die Ansprüche des Nutzers beschränken sich auf die Funktionsfläche (§ 11 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2) des Gebäudes oder der baulichen Anlage, wenn die Bebauung aufgrund des aufgehobenen gesetzlichen Nutzungsrechts der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vorgenommen worden ist oder durch Einbringung des Bauwerks in die landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft selbständiges Gebäudeeigentum entstanden ist. Handelt es sich um Betriebsgebäude, so sind die Flächen einzubeziehen, die für die zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes im Betrieb des Nutzers notwendig sind.

§ 23

Unvermessene volkseigene Grundstücke

Soweit Nutzungsrechte auf unvermessenen, vormals volkseigenen Grundstücken verliehen wurden, sind die Grenzen in folgender Reihenfolge zu bestimmen nach

1. einem Bescheid über die Vermögenszuordnung, soweit ein solcher ergangen ist und über die Grenzen der Nutzungsrechte Aufschluß gibt,
2. Vereinbarungen in Nutzungsverträgen oder
3. dem für ein Gebäude der entsprechenden Art zweckentsprechenden, ortsüblichen Umfang oder der Funktionsfläche der baulichen Anlage.

§ 24

Wohn-, Gewerbe- und Industriebauten ohne Klärung der Eigentumsverhältnisse

(1) Soweit im **komplexen Wohnungsbau** oder Siedlungsbau oder durch gewerbliche (einschließlich industrielle) Vorhaben Bebauungen ohne Klärung der Eigentumsverhältnisse über Grundstücksgrenzen hinweg vorgenommen worden sind, erstrecken sich die Ansprüche nach diesem Kapitel in folgender Reihenfolge auf die Flächen,

1. deren Grenzen in Aufteilungs- oder Vermessungsunterlagen als Grundstücksgrenzen bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 ausgewiesen worden sind,
2. die entsprechend den Festsetzungen in einem Zuordnungsplan für die in dem Gebiet belegenen vormals volkseigenen Grundstücke für die zweckentsprechende Nutzung der zugeordneten Grundstücke erforderlich sind, oder
3. die für eine zweckentsprechende Nutzung einer Bebauung der entsprechenden Art ortsüblich sind.

(2) Entstehen durch die Bestellung von Erbbaurechten oder den Ankauf von Grundstücksteilen Restflächen, die für den Grundstückseigentümer nicht in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich nutzbar sind, so kann dieser von der Gemeinde den Ankauf der Restflächen verlangen. Der Kaufpreis ist nach den §§ 18, 19, 69 zu bestimmen. Der Anspruch nach Satz 1 kann nicht vor dem 1. Januar 2000 geltend gemacht werden. Eine Bereinigung dieser Rechtsverhältnisse durch Enteignung, Umlegung oder Bodenneuordnung bleibt unberührt.

§ 25

Andere Flächen

Ergibt sich der Umfang der Flächen, auf die sich die Ansprüche des Nutzers erstrecken, nicht aus den vorstehenden Bestimmungen, so ist Artikel 233 § 4 Abs. 3 Satz 3 des Einführungsgesetzes zum

Bürgerlichen Gesetzbuche entsprechend anzuwenden.

§ 26

Übergroße Flächen für den Eigenheimbau

(1) Ist dem Nutzer ein Nutzungsrecht verliehen oder zugewiesen worden, das die für den Eigenheimbau vorgesehene Regelgröße von 500 Quadratmetern übersteigt, so können der Nutzer oder der Grundstückseigentümer verlangen, daß die Fläche, auf die sich die Nutzungsbefugnis des Erbbauberechtigten (§ 56) erstreckt oder die Gegenstand des Kaufvertrages (§ 66) ist, im Vertrag nach Satz 3 abweichend vom Umfang des Nutzungsrechts bestimmt wird. Das gleiche gilt, wenn der Anspruch des Nutzers nach den §§ 21 bis 23 sich auf eine über die Regelgröße hinausgehende Fläche erstreckt. Die Ansprüche aus den Sätzen 1 und 2 können nur geltend gemacht werden, soweit

1. eine über die Regelgröße von 500 Quadratmetern hinausgehende Fläche abtrennbar und selbständig baulich nutzbar oder
2. eine über die Größe von 1000 Quadratmetern hinausgehende Fläche abtrennbar und angemessen wirtschaftlich nutzbar ist.

(2) Macht der Grundstückseigentümer den in Absatz 1 bestimmten Anspruch geltend, kann der Nutzer von dem Grundstückseigentümer die Übernahme der abzuschreibenden Teilfläche gegen Entschädigung nach dem Zeitwert für die aufstehenden Gebäude, Anlagen und Anpflanzungen verlangen, soweit der Nutzer diese erworben oder in anderer Weise veranlaßt hat. In anderen Fällen hat der Grundstückseigentümer in dem Umfang Entschädigung für die Gebäude, Anlagen und Anpflanzungen zu leisten, wie der Wert seines Grundstücks im Zeitpunkt der Räumung der abzuschreibenden Teilfläche noch erhöht ist. Der Grundstückseigentümer kann nach Bestellung des Erbbaurechts oder dem Ankauf durch den Nutzer von diesem die Räumung der in Absatz 1 bezeichneten Teilfläche gegen eine Entschädigung nach den Sätzen 1 und 2 verlangen.

(3) Der Nutzer darf der Begrenzung seiner Ansprüche nach Absatz 1 widersprechen, wenn diese zu einer unzumutbaren Härte führte. Eine solche Härte liegt insbesondere dann vor, wenn

1. die abzutrennende Teilfläche mit einem Bauwerk (Gebäude oder bauliche Anlage) bebaut worden ist, das
 - a) den Wert der Nutzung des Eigenheims wesentlich erhöht oder
 - b) für den vom Nutzer ausgeübten Beruf unentbehrlich ist und für das in der Nähe mit einem für den Nutzer zumutbaren Aufwand kein Ersatz bereitgestellt werden kann, oder
2. durch die Abtrennung ein ungünstig geschnittenes und im Wert besonders vermindertes Grundstück entstehen würde.

Auf Flächen, die über eine Gesamtgröße von 1 000 Quadratmetern hinausgehen, ist Satz 1 in der Regel nicht anzuwenden.

(4) Der Nutzer kann den Anspruch des Grundstückseigentümers nach Absatz 1 abwenden, indem er diesem ein nach Lage, Bodenbeschaffenheit und Größe gleichwertiges Grundstück zur Verfügung stellt.

(5) Die Absätze 1 bis 4 sind entsprechend anzuwenden, wenn die Befugnis des Nutzers auf einem Vertrag beruht.

§ 27

Restflächen

(1) Die Ansprüche nach §§ 32 und 62 erfassen auch Restflächen. Restflächen sind Grundstücksteile, auf die sich der Anspruch des Nutzers nach §§ 21 bis 23 und 25 nicht erstreckt, wenn diese nicht in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich nutzbar sind. Der Nutzer oder der Grundstückseigentümer ist berechtigt, eine Einbeziehung der Restflächen in den Erbbaurechts- oder Grundstückskaufvertrag zu verlangen, wenn hierdurch ein nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltetes Erbbaurecht oder Grundstück entsteht. Der Nutzer kann die Einbeziehung der Restflächen in den Erbbaurechts- oder Grundstückskaufvertrag verweigern, wenn sich dadurch eine für ihn unzumutbare Mehrbelastung ergäbe.

(2) Ist für eine dem Grundstückseigentümer verbleibende Fläche die zur ordnungsgemäßen Nutzung notwendige Verbindung zu einem öffentlichen Weg nicht vorhanden, kann der Grundstückseigentümer vom Nutzer die Bestellung eines Wege- oder Leitungsrechts und zu dessen Sicherung die Übernahme einer Baulast gegenüber der Bauaufsichtsbehörde sowie die Bewilligung einer an rangbereiter Stelle in das Grundbuch einzutragenden Grunddienstbarkeit verlangen. Der Grundstückseigentümer ist zur Löschung der Grunddienstbarkeit verpflichtet, sobald eine anderweitige Erschließung der ihm verbleibenden Fläche hergestellt werden kann. Für die Zeit bis zur Herstellung dieser Erschließung ist § 117 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Kann ein Wege- oder Leitungsrecht nach Absatz 2 aus tatsächlichen Gründen nicht begründet werden, so hat der Grundstückseigentümer gegen den Nachbarn den in § 917 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bezeichneten Anspruch auf Duldung eines Notwegs. § 918 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn das Restgrundstück wegen Abschreibung der mit dem Nutzungsrecht belasteten oder der bebauten und dem Nutzer zuzuordnenden Teilfläche die Verbindung zum öffentlichen Weg verliert.

(4) Für die in § 24 bezeichneten Bebauungen gelten die dort genannten besonderen Regelungen.

UNTERABSCHNITT 7

Einwendungen und Einreden

§ 28

Anderweitige Verfahren und Entscheidungen

Die Beteiligten können Ansprüche nach diesem Kapitel nicht verfolgen, wenn

1. für das Gebiet, in dem das Grundstück belegen ist, ein Bodenneuordnungsverfahren nach dem Bodenordnungsgesetz eingeleitet worden ist, in dem über einen Ausgleich des Grundstückseigentümers für einen Rechtsverlust entschieden wird, oder
2. in einem Verfahren auf Zusammenführung des Grundstücks und Gebäudeeigentums nach § 64 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes Anordnungen zur Durchführung eines freiwilligen Landtauses oder eines Bodenordnungsverfahrens ergangen sind.

Nummer 2 ist nicht anzuwenden, wenn das Verfahren ohne einen Landtausch oder eine bestandskräftige Entscheidung zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse beendet worden ist.

§ 29

Nicht mehr nutzbare Gebäude und nicht ausgeübte Nutzungen

(1) Der Grundstückseigentümer kann die Bestellung des Erbbaurechts oder den Verkauf des Grundstücks an den Nutzer verweigern, wenn das Gebäude oder die bauliche Anlage

1. nicht mehr nutzbar und mit einer Rekonstruktion durch den Nutzer nicht mehr zu rechnen ist, oder
2. nicht mehr genutzt wird und mit einem Gebrauch durch den Nutzer nicht mehr zu rechnen ist.

Ist die Nutzung für mindestens ein Jahr aufgegeben worden, so ist zu vermuten, daß eine Nutzung auch in Zukunft nicht stattfinden wird.

(2) Ist ein Nutzungsrecht bestellt worden, steht dem Grundstückseigentümer die in Absatz 1 bezeichnete Einrede nur dann zu, wenn

1. die in Absatz 1 bezeichneten Voraussetzungen vorliegen oder der Nutzer das Grundstück nicht bebaut hat und
2. nach den persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnissen des Nutzers nur eine Verwertung durch Veräußerung zu erwarten ist oder das Gebäude oder die bauliche Anlage, für die das Nutzungsrecht bestellt wurde, an anderer Stelle errichtet wurde.

(3) Der Grundstückseigentümer kann die Einreden aus Absatz 1 und 2 auch gegenüber dem Rechtsnachfolger des Nutzers erheben, wenn

1. der Nutzer bei Abschluß des der Veräußerung zugrunde liegenden Vertrages das Grundstück

nicht bebaut **hatte** oder das Gebäude oder die bauliche Anlage nicht mehr nutzbar **war**,

2. **das Eigentum am Gebäude** aufgrund eines nach dem 20. Juli 1993 abgeschlossenen Vertrages übertragen worden ist **und**
3. **der Rechtsnachfolger das Grundstück nicht bebaut oder das Gebäude oder die bauliche Anlage nicht wiederhergestellt hat.**

Hat der Rechtsnachfolger des Nutzers das Grundstück bebaut, so kann der Grundstückseigentümer die Bestellung eines Erbbaurechts oder den Ankauf des Grundstücks nicht verweigern. In diesem Fall bestimmt sich der Erbbauzins nach § 48 Abs. 4 und der Ankaufris nach § 71 Abs. 4.

(4) Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden, wenn

1. **das Gebäude oder die bauliche Anlage noch nutzbar ist,**
2. **als Teil eines Unternehmens veräußert wird und**
3. **der Erwerber das Gebäude oder die bauliche Anlage nutzt und das Geschäft des Veräußerers fortführt.**

Satz 1 ist auf Veräußerungen von Unternehmen oder Unternehmensteilen durch einen Verwalter im Wege eines Verfahrens nach der Gesamtvollstreckungsordnung entsprechend anzuwenden.

(5) Erhebt der Grundstückseigentümer die in den Absätzen 1 und 2 bezeichnete Einrede, kann der Nutzer vom Grundstückseigentümer den Ankauf des Gebäudes oder der baulichen Anlage **oder die Ablösung der aus der baulichen Investition begründeten Rechte** nach § 82 Abs. 1 Nr. 2 verlangen. Der Grundstückseigentümer kann den Anspruch des Nutzers aus Satz 1 abwenden, indem er das Grundstück oder die Teilfläche, auf die sich die Ansprüche nach diesem Kapitel erstrecken, zu einem Verkauf mit dem Gebäude oder der baulichen Anlage bereitstellt. § 80 Abs. 1, Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden. Eine Versteigerung ist entsprechend den §§ 180 bis 185 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vorzunehmen.

§ 30

Unredlicher Erwerb

(1) Der Grundstückseigentümer kann die Bestellung eines Erbbaurechts oder den Verkauf verweigern, wenn der Nutzer bei der Bestellung des Nutzungsrechts oder, falls ein Nutzungsrecht nicht bestellt wurde, der Nutzer bei der Erlangung des Besitzes am Grundstück unredlich im Sinne des § 4 des Vermögensgesetzes gewesen ist. Ist ein Nutzungsrecht begründet worden, kann der Grundstückseigentümer die Einrede nach Satz 1 nur dann erheben, wenn er auch die Aufhebung des Nutzungsrechts beantragt.

(2) Der Grundstückseigentümer, der die Aufhebung des Nutzungsrechts nicht innerhalb der gesetzlichen Ausschußfristen beantragt hat, ist zur Erhebung der

in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Einrede nicht berechtigt.

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 bezeichnete Einrede ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück dem Gemeingebrauch gewidmet oder im komplexen Wohnungsbau oder Siedlungsbau verwendet wurde. **Hatte die für die Entscheidung über den Entzug des Eigentumsrechts zuständige staatliche Stelle vor Baubeginn der Inanspruchnahme des Grundstücks widersprochen, so sind der Erbbauzins nach den für die jeweilige Nutzung üblichen Zinssätzen und der Ankaufspreis nach dem ungeteilten Bodenwert zu bestimmen. § 52 ist nicht anzuwenden.**

§ 31

Geringe Restnutzungsdauer

(1) Der Grundstückseigentümer kann den Abschluß eines Erbbaurechtsvertrages oder eines Grundstückskaufvertrages verweigern, wenn das vom Nutzer errichtete Gebäude oder die bauliche Anlage öffentlichen Zwecken dient oder land-, forstwirtschaftlich oder gewerblich genutzt wird, dem Nutzer ein Nutzungsrecht nicht bestellt wurde und die Restnutzungsdauer des Gebäudes oder der baulichen Anlage in dem Zeitpunkt, in dem der Nutzer Ansprüche nach diesem Kapitel geltend macht, weniger als 25 Jahre beträgt.

(2) Der Nutzer kann in diesem Fall vom Grundstückseigentümer den Abschluß eines Mietvertrages über die erforderliche Funktionsfläche (§ 11 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2) verlangen, dessen Laufzeit nach der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu bemessen ist.

(3) Der Zins ist nach der Hälfte des ortsüblichen Entgelts zu bemessen, wenn für ein Erbbaurecht der regelmäßige Zinssatz nach § 43 in Ansatz zu bringen wäre; andernfalls ist der Zins nach dem ortsüblichen Entgelt zu bestimmen. Die §§ 48, 52 und 55 sind entsprechend anzuwenden.

(4) Jede Vertragspartei kann eine Anpassung des Zinses verlangen, wenn

1. zehn Jahre seit dem Beginn der Zinszahlungspflicht oder bei späteren Anpassungen drei Jahre seit der letzten Zinsanpassung vergangen sind und
2. der ortsübliche Zins sich seit der letzten Anpassung um mehr als zehn vom Hundert verändert hat.

Das Anpassungsverlangen ist gegenüber dem anderen Teil schriftlich geltend zu machen und zu begründen. Der angepaßte Zins wird von dem Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Anpassungsverlangens folgt.

(5) Nach Beendigung des Mietverhältnisses kann der Nutzer vom Grundstückseigentümer den Ankauf oder, wenn selbständiges Gebäudeeigentum nicht begründet worden ist, Wertersatz für das Gebäude oder die bauliche Anlage verlangen. Der Grundstückseigentümer kann den Anspruch dadurch abwenden, daß er dem Nutzer die Verlängerung des Mietvertrages für die restliche Standarddauer des

Gebäudes oder der baulichen Anlage anbietet; § 27 Abs. 4 der Verordnung über das Erbbaurecht ist entsprechend anzuwenden. Ist das Gebäude oder die bauliche Anlage nicht mehr nutzbar, bestimmen sich die Ansprüche des Grundstückseigentümers gegen den Nutzer nach § 83.

ABSCHNITT 2

Bestellung von Erbbaurechten

UNTERABSCHNITT 1

Gesetzliche Ansprüche auf Erbbaurechtsbestellung

§ 32

Grundsatz

Der Nutzer kann vom Grundstückseigentümer die Annahme eines Angebots auf Bestellung eines Erbbaurechts verlangen, wenn der Inhalt des Angebots den §§ 43 bis 59 entspricht. Dasselbe Recht steht dem Grundstückseigentümer gegen den Nutzer zu, wenn dieser eine entsprechende Wahl getroffen hat oder das Wahlrecht auf den Grundstückseigentümer übergegangen ist.

UNTERABSCHNITT 2

Gesetzliche Ansprüche wegen dinglicher Rechte

§ 33

Verpflichtung zum Rangrücktritt

Die Inhaber dinglicher Rechte am Grundstück sind nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen auf Verlangen des Nutzers verpflichtet, im Rang hinter das Erbbaurecht zurückzutreten.

§ 34

Regelungen bei bestehendem Gebäudeeigentum

(1) Soweit selbständiges Gebäudeeigentum besteht, können die Inhaber dinglicher Rechte am Grundstück eine Belastung des Erbbaurechts nicht verlangen. Belastungen des Gebäudes bestehen am Erbbaurecht fort.

(2) Erstreckt sich die Nutzungsbefugnis aus dem zu bestellenden Erbbaurecht auf eine Teilfläche des Grundstücks, so kann der Inhaber des dinglichen Rechts vom Grundstückseigentümer die Abschreibung des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücksteils verlangen. Dieser Anspruch kann gegenüber dem Verlangen des Nutzers auf Rangrücktritt einredeweise geltend gemacht werden.

(3) Der Inhaber kann vom Grundstückseigentümer Ersatz der durch die Abschreibung entstandenen Kosten verlangen. Die Kosten sind den Kosten für die

Vertragsdurchführung zuzurechnen. § 61 Abs. 2 ist entsprechend anzuwenden.

§ 35

Dienstbarkeit, Nießbrauch, Wohnungsrecht

Soweit selbständiges Gebäudeeigentum nicht besteht, können die Inhaber solcher dinglichen Rechte, die einen Anspruch auf Zahlung oder Befriedigung aus dem Grundstück nicht gewähren, eine der Belastung des Grundstücks entsprechende Belastung des Erbbaurechts verlangen, wenn diese zur Ausübung ihres Rechts erforderlich ist. Macht der jeweilige Erbbauberechtigte die in den §§ 27, 28 der Verordnung über das Erbbaurecht bestimmten Ansprüche geltend, so darf er die Zwangsversteigerung des Grundstücks nur unter der Bedingung des Bestehens dieser Rechte am Grundstück betreiben.

§ 36

Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld, Reallast

(1) Soweit selbständiges Gebäudeeigentum nicht besteht, können die Inhaber solcher dinglichen Rechte, die Ansprüche auf Zahlung oder Befriedigung aus dem Grundstück gewähren, den Rangrücktritt hinter das Erbbaurecht verweigern, es sei denn, daß der Nutzer ihnen eine Belastung des Erbbaurechts mit einem dinglichen Recht **an gleicher Rangstelle wie am Grundstück** und in Höhe des Betrages bewilligt, der dem Verhältnis des Werts des Erbbaurechts zu dem Wert des belasteten Grundstücks nach den für die Wertermittlung maßgebenden Grundsätzen entspricht. Das in Satz 1 bestimmte Recht besteht nicht, wenn

1. der Antrag auf Eintragung der Belastung nach dem 21. Juli 1992 beim Grundbuchamt einging und dem Inhaber des dinglichen Rechts bekannt war, daß der Grundstückseigentümer vorsätzlich seiner Verpflichtung aus Artikel 233 § 2 a Abs. 3 Satz 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche zuwiderhandelte, das vom Nutzer bebaute Grundstück nicht zu belasten, oder
2. das vom Nutzer errichtete oder erworbene Gebäude oder dessen bauliche Anlage und die hierfür in Anspruch genommene Fläche nach den vertraglichen Regelungen nicht zum Haftungsverband gehören sollten oder deren Nichtzugehörigkeit zum Haftungsverband für den Inhaber des dinglichen Rechts bei dessen Begründung oder Erwerb erkennbar war.

Ist ein Darlehen für den Betrieb des Grundstückseigentümers gewährt worden, ist zu vermuten, daß ein vom Nutzer errichtetes oder erworbenes Eigenheim und die ihm zuzuordnende Fläche nicht als Sicherheit für das Darlehen dienen sollten.

(2) Der Nutzer ist berechtigt, das dingliche Recht nach Absatz 1 Satz 1 durch eine dem Umfang des

Rechts entsprechende Befriedigung des Gläubigers zum nächstmöglichen Kündigungstermin abzulösen.

§ 37

Anspruch auf Befreiung von dinglicher Haftung

Der Nutzer kann vom Grundstückseigentümer Befreiung von einer dinglichen Haftung verlangen, die er nach § 36 Abs. 1 zu übernehmen hat. Ist eine grundpfandrechtlich gesicherte Kreditschuld noch nicht ablösbar, so hat der Grundstückseigentümer dem Nutzer statt der Befreiung auf Verlangen Sicherheit zu leisten.

UNTERABSCHNITT 3

Überlassungsverträge

§ 38

Bestellung eines Erbbaurechts für einen Überlassungsvertrag

(1) Ist dem Nutzer das Grundstück aufgrund eines Überlassungsvertrages übergeben worden, so kann der Grundstückseigentümer vom Nutzer verlangen, daß dieser auf seine vertraglichen Ansprüche für Werterhöhungen des Grundstücks verzichtet und die zur Absicherung dieser Forderung eingetragene Hypothek aufgibt. Der Nutzer hat den Grundstückseigentümer freizustellen, wenn er den Anspruch auf Wertersatz und die Hypothek an einen Dritten abgetreten hat.

(2) Der Grundstückseigentümer hat dem Nutzer die Beträge zu erstatten, die der staatliche Verwalter aus den vom Nutzer eingezahlten Beträgen zur Ablösung von Verbindlichkeiten des Grundstückseigentümers und Grundpfandrechten, die zu deren Sicherung bestellt wurden, verwendet hat. **Der Aufwendungsersatzanspruch des Nutzers nach Satz 1 gilt als erloschen, soweit aus der Zahlung des Nutzers Verbindlichkeiten und Grundpfandrechte getilgt wurden, die der Grundstückseigentümer nach § 16 Abs. 2 Satz 2, Abs. 5 bis 7 in Verbindung mit § 18 Abs. 2 des Vermögensgesetzes nicht übernehmen mußte, wenn diese im Falle der Aufhebung oder der Beendigung der staatlichen Verwaltung noch fortbestanden hätten.** Satz 2 ist auf eine zur Absicherung des Aufwendungsersatzanspruchs des Nutzers eingetragene Hypothek entsprechend anzuwenden. Auf Abtretungen, die nach Ablauf des 31. Dezember 1996 erfolgen, sind die §§ 892, 1157 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

(3) Soweit Ansprüche und Rechte nach Absatz 2 Satz 2 und 3 erlöschen, ist § 16 Abs. 9 Satz 3 des Vermögensgesetzes entsprechend anzuwenden.

(4) Der Nutzer ist berechtigt, die hinterlegten Beträge mit Ausnahme der aufgelaufenen Zinsen zurückzufordern. Der Grundstückseigentümer kann vom Nutzer die Zustimmung zur Auszahlung der aufgelaufenen Zinsen verlangen.

UNTERABSCHNITT 4

Besondere Gestaltungen

§ 39

Mehrere Erbbaurechte auf einem Grundstück, Gesamterbbaurechte, Nachbarerbbaurechte

(1) An einem Grundstück können mehrere Erbbaurechte bestellt werden, wenn jedes von ihnen nach seinem Inhalt nur an einer jeweils anderen Grundstücksteilfläche ausgeübt werden kann. In den Erbbaurechtsverträgen muß jeweils in einem Lageplan bestimmt sein, auf welche Teilfläche des Grundstücks sich die Nutzungsbefugnis des Erbbauberechtigten erstreckt. Der Lageplan hat den in § 8 Abs. 2 Satz 1 bis 3 des Bodenordnungsgesetzes genannten Anforderungen für eine nach jenem Gesetz aufzustellende Grundstückskarte zu entsprechen. Der Vertrag muß die Verpflichtung für die jeweiligen Erbbauberechtigten und Grundstückseigentümer enthalten, die Teilfläche nach Vermessung vom belasteten Grundstück abzuschreiben und der Eintragung als selbständiges Grundstück in das Grundbuch zuzustimmen. **Mehrere nach Satz 1 bestellte Erbbaurechte haben untereinander Gleichrang, auch wenn sie zu unterschiedlichen Zeiten in das Grundbuch eingetragen werden. Der gleiche Rang ist im Grundbuch zu vermerken; einer Zustimmung der Inhaber der anderen Erbbaurechte wie der Inhaber dinglicher Rechte an diesen bedarf es nicht.** Wird eines dieser Erbbaurechte zwangsweise versteigert, so sind die anderen im Gleichrang an erster Rangstelle bestellten Erbbaurechte wie Rechte an einem anderen Grundstück zu behandeln.

(2) Das Erbbaurecht kann sich auf mehrere Grundstücke erstrecken (Gesamterbbaurecht). **Die Belastung durch das Gesamterbbaurecht kann ein Grundstück einbeziehen, das nicht bebaut worden ist, wenn der Anspruch des Nutzers auf Erbbaurechtsbestellung sich nach den §§ 21 bis 27 auch auf dieses Grundstück erstreckt.**

(3) Erstreckt sich die Bebauung auf ein benachbartes Grundstück, so kann zu deren Absicherung ein Erbbaurecht bestellt werden (Nachbarerbbaurecht), wenn

1. **der Nutzer Eigentümer des herrschenden Grundstücks und Inhaber eines auf dem benachbarten Grundstück bestellten Nachbarerbbaurechts wird,**
2. die grundpfandrechtlichen Belastungen und die Reallast zur Absicherung des Erbbauzinses auf dem Grundstückseigentum und dem Erbbaurecht als Gesamtbelastung mit gleichem Rang eingetragen werden und
3. die Erbbaurechtsverträge keinen Anspruch auf den Erwerb des Erbbaurechts (Heimfall) enthalten oder das Heimfallrecht nur dann ausgeübt werden kann, wenn das Grundstückseigentum und die sich auf das Gebäude beziehenden Erbbaurechte in einer Hand bleiben.

Über das Erbbaurecht kann nur zusammen mit dem Eigentum am herrschenden Grundstück verfügt werden. **Das Erbbaurecht ist im Grundbuch als Nachbarerbbaurecht zu bezeichnen, im Grundbuch des belasteten Grundstücks als Belastung und im Grundbuch des herrschenden Grundstücks als Bestandteil einzutragen.**

§ 40

Wohnungserbbaurecht

(1) Der Anspruch ist auf die Erbbaurechtsbestellung und Begründung von Erbbaurechten nach § 30 des Wohnungseigentumsgesetzes zu richten, wenn

1. natürliche Personen Gebäude (Mehrfamilien- und zusammenhängende Siedlungshäuser) als Miteigentümer erworben oder gemeinsam errichtet haben und abgeschlossene Teile eines Gebäudes unter Ausschluß der anderen nutzen,
2. staatliche Stellen, Gemeinden oder Genossenschaften Gebäude gemeinsam errichtet haben und abgeschlossene Teile des Gebäudes unter Ausschluß der anderen nutzen.

Ein Wohnungserbbaurecht ist auch dann zu bestellen, wenn die Genehmigung zu einer Teilung durch Abschreibung der mit den Erbbaurechten belasteten Grundstücke nach § 120 Abs. 1 versagt wird.

(2) Jeder Nutzer kann von den anderen Nutzern und von dem Grundstückseigentümer den Abschluß der für die Begründung eines Erbbaurechts und die Bestellung von Wohnungserbbaurechten erforderlichen Verträge auch dann verlangen, wenn eine Teilung des Grundstücks wegen gemeinschaftlicher Erschließungsanlagen oder gemeinschaftlich genutzter Anbauten unzumutbar ist. Eine Realteilung ist in der Regel unzumutbar, wenn zur Sicherung der Nutzung der Gebäude mehrere Dienstbarkeiten auf verschiedenen Grundstücken zu bestellen sind und Verträge über die Unterhaltung gemeinschaftlicher Anlagen und Anbauten zu schließen sind, die auch für Rechtsnachfolger verbindlich sein müssen.

(3) Jeder Nutzer kann von den anderen Beteiligten den Abschluß einer Vereinbarung über den Erbbauzins verlangen, nach der die Nutzer nach der Größe ihrer Erbbaurechtsanteile dem Grundstückseigentümer allein zur Zahlung des bezeichneten Erbbauzinses verpflichtet sind. Einer Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger bedarf es nicht.

(4) Nutzer und Grundstückseigentümer sind verpflichtet, an der Aufteilung und der Erlangung der in § 7 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Unterlagen mitzuwirken. Die dadurch entstehenden Kosten haben die künftigen Inhaber der Wohnungserbbaurechte nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

§ 41

Bestimmung des Bauwerks

Ein Erbbaurechtsvertrag nach diesem Kapitel kann mit dem Inhalt abgeschlossen werden, daß der Erbbauberechtigte jede baurechtlich zulässige Zahl und Art von Gebäuden oder Bauwerken errichten darf.

UNTERABSCHNITT 5

Gesetzlicher und vertragsmäßiger Inhalt des Erbbaurechts

§ 42

Bestimmungen zum Inhalt des Erbbaurechts

(1) Zum Inhalt eines nach diesem Kapitel begründeten Erbbaurechts gehören die Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag über

1. die Dauer des Erbbaurechts (§ 54),
2. die vertraglich zulässige bauliche Nutzung (§ 55) und
3. die Nutzungsbefugnis des Erbbauberechtigten an den nicht überbauten Flächen (§ 56).

(2) Jeder Beteiligte kann verlangen, daß

1. die Vereinbarungen zur Errichtung und Unterhaltung von Gebäuden und zum Heimfallanspruch (§ 57),
2. die Abreden über ein Ankaufsrecht des Erbbauberechtigten (§ 58),
3. die Abreden darüber, wer die öffentlichen Lasten zu tragen hat (§ 59),
4. die Vereinbarung über eine Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung (§ 50) und
5. die Vereinbarung über die Sicherung künftig fällig werdender Erbbauzinsen (§ 53)

als Inhalt des Erbbaurechts bestimmt werden.

UNTERABSCHNITT 6

Bestimmungen zum Vertragsinhalt

§ 43

Regelmäßiger Zins

(1) Der regelmäßige Zins beträgt die Hälfte des für die entsprechenden Nutzungen üblichen Zinses.

(2) Als Zinssatz ist in Ansatz zu bringen

1. für Eigenheime
 - a) zwei vom Hundert jährlich des **Bodenwerts**,
 - b) vier vom Hundert jährlich des **Bodenwerts**, soweit die Größe des belasteten Grundstücks die gesetzliche Regelgröße von 500 Quadratmetern übersteigt und die darüber hinausgehende

Fläche abtrennbar und selbständig baulich nutzbar ist **oder soweit die Größe des belasteten Grundstücks 1 000 Quadratmeter übersteigt und die darüber hinausgehende Fläche abtrennbar und angemessen wirtschaftlich nutzbar ist.**

2. für im staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau errichtete Gebäude zwei vom Hundert jährlich des **Bodenwerts**,
3. für **öffentlichen** Zwecken dienende oder land-, forstwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Gebäude dreieinhalb vom Hundert jährlich des **Bodenwerts**.

In den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 kann jeder Beteiligte verlangen, daß ein anderer Zinssatz der Erbbauzinsberechnung zugrunde gelegt wird, wenn der für diese Nutzungen übliche Zinssatz mehr oder weniger als sieben vom Hundert jährlich beträgt.

(3) (wird gestrichen)

§ 44

Fälligkeit des Anspruchs auf den Erbbauzins

(1) Der Erbbauzins ist vierteljährlich nachträglich am 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember eines Jahres zu zahlen.

(2) Die Zahlungspflicht beginnt mit

1. der Ladung des Nutzers zum Termin im notariellen Vermittlungsverfahren auf Abschluß eines Erbbaurechtsvertrages, wenn der Grundstückseigentümer den Antrag gestellt hat oder sich auf eine Verhandlung über den Inhalt des Erbbaurechts einläßt oder
2. einem § 32 entsprechenden Verlangen des Grundstückseigentümers zur Bestellung eines Erbbaurechts oder der Annahme eines entsprechenden Angebots des Nutzers.

Der Nutzer hat auch dann ein Entgelt zu zahlen, wenn das Angebot von dem Inhalt des abzuschließenden Vertrages verhältnismäßig geringfügig abweicht. Bis zur Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch hat der Nutzer an den Grundstückseigentümer ein Nutzungsentgelt in Höhe des Erbbauzinses zu zahlen.

§ 45

Zinsermäßigung für den staatlichen oder genossenschaftlichen komplexen Wohnungsbau

(wird gestrichen)

§ 46

Verzinsung bei Überlassungsverträgen

(1) Ist dem Nutzer aufgrund eines mit dem staatlichen Verwalter geschlossenen Vertrages ein Grundstück mit aufstehendem Gebäude überlassen worden,

so ist auf Verlangen des Grundstückseigentümers über den Erbbauzins hinaus der Restwert des überlassenen Gebäudes und der überlassenen Grundstückseinrichtungen für die Zeit der üblichen Restnutzungsdauer zu verzinsen. Der Restwert bestimmt sich nach dem Sachwert des Gebäudes zum Zeitpunkt der Überlassung abzüglich der Wertminderung, die bis zu dem Zeitpunkt der Abgabe eines Angebots auf Abschluß eines Erbbaurechtsvertrages gewöhnlich eingetreten wäre. Er ist mit vier vom Hundert jährlich zu verzinsen.

(2) § 52 Abs. 1 ist auf die Verzinsung des Gebäuderestwerts entsprechend anzuwenden.

(3) Eine Zahlungspflicht nach Absatz 1 entfällt, wenn der Nutzer auf dem Grundstück anstelle des bisherigen ein neues Gebäude errichtet hat.

§ 47

Zinsanpassung an veränderte Verhältnisse

(1) Nutzer und Grundstückseigentümer sind verpflichtet, in den Erbbaurechtsvertrag eine Bestimmung aufzunehmen, die eine Anpassung des Erbbauzinses an veränderte Verhältnisse vorsieht. Die Anpassung kann erstmals nach Ablauf von zehn Jahren seit Bestellung des Erbbaurechts verlangt werden. Bei einer zu Wohnzwecken dienenden Nutzung bestimmt sich die Anpassung nach dem in § 9a der Verordnung über das Erbbaurecht bestimmten Maßstab. Bei anderen Nutzungen ist die Anpassung nach

1. den Erzeugerpreisen für gewerbliche Güter bei gewerblicher oder industrieller Nutzung des Grundstücks,
2. den Erzeugerpreisen für landwirtschaftliche Produkte bei land- und forstwirtschaftlicher Bewirtschaftung des Grundstücks oder
3. den Preisen für die allgemeine Lebenshaltung in allen übrigen Fällen

vorzunehmen. Die Vereinbarung über die Anpassung des Erbbauzinses ist nur wirksam, wenn die Genehmigung nach § 3 des Währungsgesetzes oder entsprechenden währungsrechtlichen Vorschriften erteilt wird. **Weitere Anpassungen des Erbbauzinses können frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit der jeweils letzten Anpassung des Erbbauzinses geltend gemacht werden.**

(2) Die Anpassung nach Absatz 1 Satz 3 und 4 ist auf den Betrag zu begrenzen, der sich aus der Entwicklung der Grundstückspreise ergibt. Die Begrenzung ist auf der Grundlage der Bodenrichtwerte nach § 196 des Baugesetzbuchs, soweit diese vorliegen, andernfalls in folgender Reihenfolge nach der allgemeinen Entwicklung der Grundstückspreise in dem Land, in dem das Grundstück ganz oder zum größten Teil belegen ist, dem in § 1 bezeichneten Gebiet oder im gesamten Bundesgebiet zu bestimmen. Abweichende Vereinbarungen und Zinsanpassungen sind gegenüber den Inhabern dinglicher Rechte am Erbbaurecht, die einen Anspruch auf Zahlung oder Befriedi-

gung gewähren, unwirksam, es sei denn, daß der Erbbauzins nur als schuldrechtliche Verpflichtung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Nutzer vereinbart wird.

§ 48

Zinsanpassung an Nutzungsänderungen

(1) Nutzungsänderungen, zu denen der Erbbauberechtigte nach § 55 Abs. 2 und 3 berechtigt ist, rechtfertigen keine Anpassung des Erbbauzinses. Für Nutzungsänderungen nach § 55 Abs. 1 und 4 kann die Aufnahme der folgenden Zinsanpassungen im Erbbaurechtsvertrag verlangt werden:

1. der Zinssatz ist heraufzusetzen,
 - a) von zwei auf sieben vom Hundert jährlich des **Bodenwerts**, wenn ein zu Wohnzwecken errichtetes Gebäude zu gewerblichen, **land-, forstwirtschaftlichen** oder zu öffentlichen Zwecken genutzt wird,
 - b) von dreieinhalb auf sieben vom Hundert jährlich des **Bodenwerts**, wenn land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude gewerblich genutzt werden oder wenn ein anderer Wechsel in der bisherigen Art der Nutzung erfolgt;
2. der Zinssatz ist **von dreieinhalb auf zwei vom Hundert jährlich des Bodenwerts** herabzusetzen, wenn eine am 2. Oktober 1990 ausgeübte, gewerbliche Nutzung nicht mehr ausgeübt werden kann und das Gebäude **zu Wohnzwecken genutzt wird**.

In den Fällen des Satzes 2 Nr. 1 kann jeder Beteiligte verlangen, daß ein anderer Zinssatz zugrunde gelegt wird, wenn der für diese Nutzung übliche Zins mehr oder weniger als sieben vom Hundert jährlich beträgt. Wird in den Fällen des Satzes 2 Nr. 2 das Gebäude nunmehr zu land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt, kann der Nutzer eine Anpassung des regelmäßigen Zinses verlangen, wenn der für diese Nutzung übliche Zins weniger als sieben vom Hundert jährlich beträgt.

(2) (wird gestrichen)

(3) Der Grundstückseigentümer kann vom Erbbauberechtigten verlangen, daß sich dieser ihm gegenüber verpflichtet, in einem Vertrag über die Veräußerung des Erbbaurechts die in den Absätzen 1 und 2 bestimmten Pflichten zur Zinsanpassung seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

(4) Der Erbbauzins ist nach den in Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 Buchstabe a und b genannten Zinssätzen zu bemessen, wenn der Nutzer das Gebäude oder die bauliche Anlage nach dem Ablauf des 20. Juli 1993 erworben hat und zum Zeitpunkt des der Veräußerung zugrunde liegenden Rechtsgeschäfts die in § 29 Abs. 3 Satz 1 bezeichneten Voraussetzungen vorliegen. Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn das Gebäude oder die bauliche Anlage als Teil eines Unternehmens veräußert wird und der Nutzer das Geschäft seines Rechtsvorgängers fortführt.

§ 49

Zinserhöhung nach Veräußerung

(1) Der Grundstückseigentümer kann verlangen, daß in den Erbbaurechtsvertrag eine Bestimmung aufgenommen wird, in der sich der Erbbauberechtigte im Falle einer Veräußerung des Erbbaurechts in den ersten drei Jahren nach dessen Bestellung **verpflichtet, einen Vertrag über die Veräußerung des Erbbaurechts in der Weise abzuschließen, daß der Erwerber des Erbbaurechts gegenüber dem Grundstückseigentümer zu einer Zinsanpassung nach Absatz 2 verpflichtet ist, wenn die in § 72 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 3 bezeichneten Voraussetzungen vorliegen.**

(2) Der Zins erhöht sich von

1. zwei auf vier vom Hundert jährlich des **Bodenwerts**, wenn das Erbbaurecht für eine Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken bestellt wurde, oder
2. dreieinhalb auf sieben vom Hundert jährlich bei land-, forstwirtschaftlicher, gewerblicher oder einer Nutzung des Erbbaurechts für öffentliche Zwecke.

(3) Im Falle einer Veräußerung in den folgenden drei Jahren kann der Grundstückseigentümer eine Absatz 1 entsprechende Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Anpassung des Erbbauzinses bis auf drei vom Hundert jährlich des **Bodenwerts** bei einer Nutzung zu Wohnzwecken und bis auf fünf und ein Viertel vom Hundert jährlich des **Bodenwerts** bei allen anderen Nutzungen verlangen.

(4) Im Falle einer land-, forstwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzung oder einer Nutzung für öffentliche Zwecke kann der Nutzer eine Bemessung des Zinssatzes nach dem für die Nutzung üblichen Zins verlangen, wenn dieser mehr oder weniger als sieben vom Hundert beträgt. Maßgebender Zeitpunkt für die in den Absätzen 2 und 3 bestimmten Fristen ist der Zeitpunkt des Abschlusses des die Verpflichtung zur Übertragung des Erbbaurechts begründenden schuldrechtlichen Geschäfts.

(5) Der Grundstückseigentümer kann verlangen, daß der Nutzer sich im Erbbaurechtsvertrag ihm gegenüber verpflichtet, einen Vertrag über die Veräußerung des Erbbaurechts so abzuschließen, daß der Erwerber die Pflichten zur Zinsanpassung wegen der in § 71 Abs. 1 bezeichneten Nutzungsänderungen übernimmt.

§ 50

Zustimmungsvorbehalt

Der Grundstückseigentümer kann verlangen, daß die Veräußerung nach § 5 Abs. 1 der Verordnung über das Erbbaurecht seiner Zustimmung bedarf. Der Grundstückseigentümer hat diese zu erteilen, wenn die in § 48 Abs. 1, § 49 Abs. 1 bis 3 und Abs. 5 bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind.

§ 51

Zinsanpassung wegen abweichender Grundstücksgröße

Jeder Beteiligte kann verlangen, daß sich der andere Teil zu einer Zinsanpassung verpflichtet, wenn sich nach dem Ergebnis einer noch durchzuführenden Vermessung herausstellt, daß die tatsächliche Grundstücksgröße von der im Vertrag zugrunde gelegten mehr als geringfügig abweicht. § 73 Abs. 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

§ 52

Eingangsphase

(1) Der Erbbauberechtigte kann vom Grundstückseigentümer eine Ermäßigung des Erbbauzinses in den ersten Jahren verlangen (Eingangsphase). Der ermäßigte Zins beträgt

1. ein Viertel in den ersten drei Jahren,
2. die Hälfte in den folgenden drei Jahren und
3. drei Viertel in den darauf folgenden drei Jahren

des sich aus den vorstehenden Bestimmungen ergebenden Erbbauzinses. Die Eingangsphase beginnt mit dem Eintritt der Zahlungspflicht nach § 44, spätestens am 1. Januar 1995.

(2) **Ist ein Erbbaurecht für ein Eigenheim (§ 5 Abs. 2) zu bestellen und beträgt der zu verzinsende Bodenwert mehr als 250 000 Deutsche Mark, so verlängert sich der für die Stufen der Zinsanhebung in Absatz 1 Satz 2 genannte Zeitraum von jeweils drei auf vier Jahre. Der vom Nutzer zu zahlende Erbbauzins beträgt in diesem Falle mindestens**

1. 104 Deutsche Mark monatlich in den ersten drei Jahren,
2. 209 Deutsche Mark monatlich in den folgenden drei Jahren,
3. 313 Deutsche Mark monatlich in den darauf folgenden drei Jahren und
4. 418 Deutsche Mark monatlich in den darauf folgenden drei Jahren.

(3) Haben die Parteien ein vertragliches Nutzungsentgelt vereinbart, kann der Nutzer eine Ermäßigung nur bis zur Höhe des vereinbarten Entgelts verlangen. Übersteigt das vertraglich vereinbarte Entgelt den nach diesem Kapitel zu zahlenden Erbbauzins, kann der Nutzer nur eine Anpassung des Erbbauzinses auf den nach Ablauf der Eingangsphase zu zahlenden Betrag verlangen.

§ 53

Sicherung des Erbbauzinses

(1) Der Grundstückseigentümer kann die Absicherung des regelmäßigen Erbbauzinses durch Eintragung einer Reallast an rangbereiter Stelle sowie eine Vereinbarung **über die Sicherung der Reallast nach**

§ 9 Abs. 3 der Verordnung über das Erbbaurecht verlangen.

(2) Auf Verlangen des Nutzers ist in den Erbbaurechtsvertrag eine Bestimmung aufzunehmen, nach der sich der Grundstückseigentümer zu einem Rangrücktritt der Reallast zugunsten eines für Baumaßnahmen des Nutzers innerhalb des in den §§ 11, 12 des Hypothekengesetzes und § 21 der Verordnung über das Erbbaurecht bezeichneten Finanzierungsraums verpflichtet, wenn nach § 9 Abs. 3 der Verordnung über das Erbbaurecht das Bestehenbleiben des Erbbauzinses als Inhalt der Reallast vereinbart wird.

§ 54**Dauer des Erbbaurechts**

(1) Die regelmäßige Dauer des Erbbaurechts ist entsprechend der nach dem Inhalt des Nutzungsrechts zulässigen Bebauung zu bestimmen. Ist ein Nutzungsrecht nicht bestellt worden, so ist von der tatsächlichen Bebauung auszugehen, wenn sie nach den Rechtsvorschriften zulässig gewesen oder mit Billigung staatlicher Stellen erfolgt ist.

(2) Die regelmäßige Dauer des Erbbaurechts beträgt vom Vertragsschluß an

1. 90 Jahre
 - a) für Ein- und Zweifamilienhäuser oder
 - b) für die sozialen Zwecken dienenden Gebäude (insbesondere Schulen, Krankenhäuser, Kindergärten),
2. 80 Jahre für die im staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau errichteten Gebäude sowie für Büro- und andere Dienstgebäude,
3. 50 Jahre für die land-, forstwirtschaftlichen oder gewerblichen Zwecken dienenden Gebäude und alle anderen baulichen Anlagen.

(3) Auf Verlangen des Grundstückseigentümers ist eine verkürzte Laufzeit nach der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu vereinbaren, wenn diese weniger als 50, jedoch mehr als 25 Jahre beträgt, das Grundstück mit einem land-, forstwirtschaftlich, gewerblich genutzten oder einem öffentlichen Zwecken dienenden Gebäude oder einer baulichen Anlage bebaut worden ist und für die Bebauung ein dingliches Nutzungsrecht nicht bestellt oder ein unbefristeter Nutzungsvertrag, der nur aus besonderen Gründen gekündigt werden konnte, nicht geschlossen wurde. Ist ein Vertrag mit einer über die Restnutzungsdauer des Gebäudes hinausgehenden Laufzeit abgeschlossen worden, kann der Nutzer die Bestellung eines Erbbaurechts für den Zeitraum verlangen, der wenigstens der Restlaufzeit des Vertrages entspricht, jedoch nicht über den in Absatz 2 bestimmten Zeitraum hinaus. Beträgt die Restnutzungsdauer weniger als 25 Jahre, so ist § 31 Abs. 2 bis 5 anzuwenden.

§ 55**Vertraglich zulässige bauliche Nutzung**

(1) Die vertraglich zulässige bauliche Nutzung ist nach dem Inhalt des Nutzungsrechts oder, falls ein solches Recht nicht bestellt wurde, nach der Nutzung zu bestimmen, die auf genossenschaftlich genutzten Flächen am 30. Juni 1990, auf anderen Flächen am 2. Oktober 1990, ausgeübt wurde. Befand sich das Gebäude zu dem nach Satz 1 maßgebenden Zeitpunkt noch im Bau, so ist die vorgesehene Nutzung des im Bau befindlichen Gebäudes zugrunde zu legen.

(2) Ist ein Nutzungsrecht für den Bau eines Eigenheimes bestellt oder das Grundstück mit einem Eigenheim bebaut worden, so ist auf Verlangen des Nutzers zu vereinbaren, daß das Gebäude auch zur Ausübung freiberuflicher Tätigkeit, eines Handwerks-, Gewerbe- oder Pensionsbetriebes genutzt werden kann.

(3) Für land-, forstwirtschaftlich oder gewerblich genutzte oder öffentlichen Zwecken dienende Gebäude oder bauliche Anlagen kann der Nutzer, der diese bereits bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 genutzt hat, die Bestellung eines Erbbaurechts unter Anpassung an veränderte Umstände verlangen, wenn sich die bauliche Nutzung des Grundstücks hierdurch nicht oder nur unwesentlich verändert hat. Unwesentliche Veränderungen der baulichen Nutzung des Grundstücks sind insbesondere kleine Aus- oder Anbauten an bestehenden Gebäuden.

(4) Der Nutzer kann eine Vereinbarung beanspruchen, nach der Änderungen zulässig sein sollen, die über den in den Absätzen 2 und 3 benannten Umfang hinausgehen. Zulässig ist auch ein Wechsel der Nutzungsart nach § 71 Abs. 1, wenn dies für eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der errichteten Gebäude erforderlich ist. Der Grundstückseigentümer kann dem widersprechen, wenn der Nutzer nicht bereit ist, die in § 48 bezeichneten Verpflichtungen in den Vertrag aufzunehmen.

§ 56**Nutzungsbefugnis des Erbbauberechtigten, Grundstücksteilung**

(1) Die Befugnis des Erbbauberechtigten, über die Grundfläche des Gebäudes hinausgehende Teile des Grundstücks zu nutzen, ist nach den §§ 21 bis 27 zu bestimmen. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, auch die nicht bebauten Flächen des belasteten Grundstücks zu nutzen.

(2) Grundstückseigentümer und Nutzer können eine Abschreibung des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks verlangen, wenn die Nutzungsbefugnis sich nicht auf das Grundstück insgesamt erstreckt, das Restgrundstück selbständig baulich nutzbar ist, eine Teilungsgenehmigung nach § 120 erteilt wird und eine Vermessung durchgeführt werden kann. Die Kosten der Vermessung sind zu teilen.

§ 57

**Errichtung und Unterhaltung des Gebäudes,
Heimfall**

(1) Der Grundstückseigentümer, der mit der Ausgabe von Erbbaurechten besondere öffentliche, soziale oder vergleichbare Zwecke in Bezug auf die Bebauung des Grundstücks verfolgt, kann vom Nutzer die Zustimmung zu vertraglichen Bestimmungen verlangen, in denen sich dieser verpflichtet,

1. innerhalb von sechs Jahren nach Abschluß des Erbbaurechtsvertrages das Grundstück zu bebauen,
2. ein errichtetes Gebäude in gutem Zustand zu halten und die erforderlichen Reparaturen und Erneuerungen unverzüglich vorzunehmen.

(2) Die in Absatz 1 Nr. 1 bestimmte Frist ist vom Grundstückseigentümer auf Verlangen des Erbbauberechtigten um weitere sechs Jahre zu verlängern, wenn dieser aus wirtschaftlichen Gründen innerhalb der ersten sechs Jahre nach Abschluß des Erbbaurechtsvertrages zur Bebauung des Grundstücks nicht in der Lage oder aus besonderen persönlichen Gründen daran gehindert war. Eine Veräußerung des Erbbaurechts führt nicht zur Verlängerung der in Satz 1 bezeichneten Fristen.

(3) Sind an dem Gebäude bei Abschluß des Erbbaurechtsvertrages erhebliche Bauschäden vorhanden, so kann im Falle des Absatzes 1 Nr. 2 die Frist zur Behebung dieser Bauschäden auf Verlangen des Erbbauberechtigten bis auf sechs Jahre erstreckt werden, wenn nicht eine sofortige Behebung der Schäden aus Gründen der Bausicherheit erforderlich ist.

(4) Der Grundstückseigentümer hat das Recht, vom Nutzer zu verlangen, daß dieser sich ihm gegenüber verpflichtet, das Erbbaurecht auf ihn zu übertragen, wenn der Erbbauberechtigte den in den Absätzen 1 bis 3 bestimmten Pflichten auch nach einer vom Grundstückseigentümer zu setzenden angemessenen Nachfrist schuldhaft nicht nachgekommen ist (Heimfallklausel).

(5) Jeder Grundstückseigentümer kann verlangen, daß der Erbbauberechtigte sich zum Abschluß einer den Wert des Gebäudes deckenden Versicherung verpflichtet.

§ 58

Ankaufsrecht

(1) Der Nutzer kann verlangen, daß in den Erbbaurechtsvertrag eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers aufgenommen wird, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen. Die Frist für das Ankaufsrecht ist auf zwölf Jahre von der Bestellung des Erbbaurechts an zu beschränken, wenn der Grundstückseigentümer eine Befristung verlangt.

(2) Der Preis ist entsprechend den Vorschriften in Abschnitt 3 über das Ankaufsrecht zu vereinbaren.

Der **Bodenwert** ist auf den Zeitpunkt festzustellen, in dem ein den Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag entsprechendes Angebot zum Ankauf des Grundstücks abgegeben wird. Die Grundlagen der Bemessung des Preises sind in den Vertrag aufzunehmen.

(3) Im Falle einer Weiterveräußerung des Grundstücks nach dem Ankauf ist § 72 entsprechend anzuwenden.

§ 59

Öffentliche Lasten

Der Grundstückseigentümer kann verlangen, daß der Erbbauberechtigte vom Tage der Bestellung des Erbbaurechts an die auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Lasten zu tragen hat, soweit diese dem Gebäude und der vom Erbbauberechtigten genutzten Fläche zuzurechnen sind. Die gesetzlichen und vertraglichen Regelungen über die entsprechenden Verpflichtungen des Nutzers bleiben bis zur Bestellung des Erbbaurechts unberührt.

UNTERABSCHNITT 7

Folgen der Erbbaurechtsbestellung

§ 60

**Erlöschen des Gebäudeeigentums
und des Nutzungsrechts**

(1) Das Gebäude wird Bestandteil des Erbbaurechts. Das selbständige Gebäudeeigentum erlischt mit dessen Entstehung.

(2) Mit der Bestellung des Erbbaurechts erlöschen zugleich ein nach bisherigem Recht begründetes Nutzungsrecht und etwaige vertragliche oder gesetzliche Besitzrechte des Nutzers.

§ 61

**Anwendbarkeit der Verordnung
über das Erbbaurecht, Kosten
und Gewährleistung**

(1) Auf die nach den Bestimmungen dieses Kapitels bestellten Erbbaurechte findet, soweit nicht Abweichendes gesetzlich angeordnet oder zugelassen ist, die Verordnung über das Erbbaurecht Anwendung.

(2) Die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung sind zwischen den Vertragsparteien zu teilen.

(3) **Der Grundstückseigentümer haftet nicht für Sachmängel des Grundstücks.**

ABSCHNITT 3**Gesetzliches Ankaufsrecht****UNTERABSCHNITT 1****Gesetzliche Ansprüche auf Vertragsschluß****§ 62****Grundsatz**

(1) Der Nutzer kann vom Grundstückseigentümer die Annahme eines Angebots für einen Grundstückskaufvertrag verlangen, wenn der Inhalt des Angebots den Bestimmungen der §§ 66 bis 75 entspricht.

(2) Der Grundstückseigentümer kann vom Nutzer den Ankauf des Grundstücks verlangen, wenn

1. der in Ansatz zu bringende **Bodenwert** nicht mehr als 100 000 Deutsche Mark, im Falle der Bebauung mit einem Eigenheim nicht mehr als 30 000 Deutsche Mark, beträgt,
2. der Nutzer eine entsprechende Wahl getroffen hat oder
3. das Wahlrecht auf den Grundstückseigentümer übergegangen ist.

UNTERABSCHNITT 2**Gesetzliche Ansprüche wegen dinglicher Rechte****§ 63****Dienstbarkeit, Nießbrauch, Wohnungsrecht**

(1) Dingliche Rechte am Grundstück, die einen Anspruch auf Zahlung oder Befriedigung aus dem Grundstück nicht gewähren, erlöschen auf den nach § 67 abzuschreibenden Teilflächen, die außerhalb der Ausübungsbefugnis des Inhabers des dinglichen Rechts liegen. Dasselbe gilt, wenn diese Rechte seit ihrer Bestellung nur auf einer Teilfläche ausgeübt wurden. Die Vertragsparteien können von den Inhabern dieser Rechte am Grundstück die Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs verlangen.

(2) Für die nach dem 21. Juli 1992 beantragten Belastungen des Grundstücks ist § 64 Abs. 1 entsprechend anzuwenden.

§ 64**Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld, Reallast**

(1) Der Nutzer kann von den Inhabern dinglicher Rechte, die einen Anspruch auf Zahlung oder Befriedigung aus dem Grundstück gewähren, verlangen, auf ihr Recht zu verzichten, wenn der Antrag auf Eintragung der Belastung nach dem 21. Juli 1992 beim Grundbuchamt einging und dem Inhaber des dinglichen Rechts bekannt war, daß der Grundstückseigentümer vorsätzlich seiner Verpflichtung aus Artikel 233 § 2a Abs. 3 Satz 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche zuwiderhandelte, das vom Nutzer bebaute Grundstück nicht zu belasten. Erwirbt

der Nutzer eine Teilfläche, so beschränkt sich der Anspruch nach Satz 1 auf die Zustimmung zur lastenfreien Abschreibung.

(2) Der Nutzer kann von dem Inhaber eines in Absatz 1 bezeichneten Rechts verlangen, einer lastenfreien Um- oder Abschreibung einer von ihm zu erwerbenden Teilfläche zuzustimmen, wenn das vom Nutzer errichtete oder erworbene Gebäude oder dessen bauliche Anlage und die hierfür in Anspruch genommene Fläche nach den vertraglichen Regelungen nicht zum Haftungsverband gehören sollten oder deren Nichtzugehörigkeit zum Haftungsverband für den Inhaber des dinglichen Rechts bei Bestellung oder Erwerb erkennbar war. Ist ein Darlehen für den Betrieb des Grundstückseigentümers gewährt worden, so ist zu vermuten, daß ein vom Nutzer bewohntes Eigenheim und die ihm zuzuordnende Fläche nicht als Sicherheit für das Darlehen haften sollen.

(3) Liegen die in Absatz 2 genannten Voraussetzungen nicht vor, kann der Nutzer verlangen, daß der Inhaber des dinglichen Rechts die Mithaftung des Trennstücks auf den Betrag beschränkt, dessen Wert im Verhältnis zu dem beim Grundstückseigentümer verbleibenden Grundstück entspricht. § 1132 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs findet entsprechende Anwendung.

§ 65**Ansprüche gegen den Grundstückseigentümer**

(1) Der Grundstückseigentümer ist vorbehaltlich der nachfolgenden Bestimmungen verpflichtet, dem Nutzer das Grundstück frei von Rechten Dritter zu übertragen, die gegen den Nutzer geltend gemacht werden können. Satz 1 ist nicht anzuwenden auf

1. Vorkaufsrechte, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder aufgrund Überlassungsvertrags eingetragen worden sind, und
2. die in § 63 Abs. 1 bezeichneten Rechte, wenn
 - a) das Grundstück bereits vor der Bestellung des Nutzungsrechts oder der Bebauung des Grundstücks belastet war,
 - b) die Belastung vor Ablauf des 2. Oktober 1990 auf Veranlassung staatlicher Stellen erfolgt ist,
 - c) der Grundstückseigentümer aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zur Belastung seines Grundstücks mit einem solchen Recht verpflichtet gewesen ist oder
 - d) der Nutzer der Belastung zugestimmt hat.

(2) Übernimmt der Nutzer nach § 64 Abs. 3 eine dingliche Haftung für eine vom Grundstückseigentümer eingegangene Verpflichtung, so kann er von diesem Befreiung verlangen. Ist die gesicherte Forderung noch nicht fällig, so kann der Nutzer vom Grundstückseigentümer statt der Befreiung Sicherheit fordern.

(3) Der Inhaber eines in § 64 Abs. 1 bezeichneten dinglichen Rechts, der einer lastenfreien Um- oder Abschreibung zuzustimmen verpflichtet ist, erwirbt

im Range und Umfang seines Rechts am Grundstück ein Pfandrecht am Anspruch auf den vom Nutzer zu zahlenden Kaufpreis. Ist das Recht nicht auf Leistung eines Kapitals gerichtet, sichert das Pfandrecht den Anspruch auf Wertersatz. Jeder Inhaber eines solchen Rechts kann vom Nutzer die Hinterlegung des Kaufpreises verlangen.

UNTERABSCHNITT 3

Bestimmungen zum Inhalt des Vertrages

§ 66

Kaufgegenstand

(1) Kaufgegenstand ist das mit dem Nutzungsrecht belastete oder bebaute Grundstück oder eine abzuschreibende Teilfläche.

(2) Ist eine Teilung eines bebauten Grundstücks nicht möglich oder unzweckmäßig (§ 67 Abs. 2), ist als Kaufgegenstand ein Miteigentumsanteil am Grundstück in Verbindung mit dem Sondereigentum an Wohnungen oder dem Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes zu bestimmen.

§ 67

Teilflächen

(1) Die Bestimmung abzuschreibender Teilflächen ist nach den §§ 22 bis 27 vorzunehmen. Die Grenzen dieser Flächen sind in dem Vertrag zu bezeichnen nach

1. einem Sonderungsplan, wenn die Grenzen der Nutzungsrechte in einem Sonderungsbescheid festgestellt worden sind,
2. einem Lageplan oder
3. festen Merkmalen in der Natur.

(2) Eine Abschreibung von Teilflächen ist nicht möglich, wenn mehrere Nutzer oder der Nutzer und der Grundstückseigentümer abgeschlossene Teile eines Gebäudes unter Ausschluß des anderen nutzen oder wenn die Teilungsgenehmigung nach § 120 zu einer Teilung des Grundstücks versagt wird. Eine Teilung ist unzweckmäßig, wenn gemeinschaftliche Erschließungsanlagen oder gemeinsame Anlagen und Anbauten genutzt werden und die Regelungen für den Gebrauch, die Unterhaltung der Anlagen sowie die Verpflichtung von Rechtsnachfolgern der Vertragsparteien einen außerordentlichen Aufwand verursachen würden. § 40 Abs. 2 ist entsprechend anzuwenden.

§ 68

Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum

(1) In den Fällen des § 67 Abs. 2 kann jeder Beteiligte verlangen, daß anstelle einer Grundstücksteilung und Veräußerung einer Teilfläche Wohnungs-

oder Teileigentum begründet und veräußert wird. Die Verträge sollen folgende Bestimmungen enthalten:

1. Sofern selbständiges Gebäudeeigentum besteht, ist Wohnungs- oder Teileigentum durch den Abschluß eines Vertrages nach § 3 des Wohnungseigentumsgesetzes über das Gebäude und eine Teilung des Grundstücks nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes zu begründen und auf die Nutzer zu übertragen.

2. In anderen Fällen hat der Grundstückseigentümer eine Teilung entsprechend § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes vorzunehmen und Sondereigentum und Miteigentumsanteile an die Nutzer zu veräußern.

(2) Der Anspruch nach Absatz 1 besteht nicht, wenn

1. der von einem Nutzer zu zahlende Kaufpreis bei der Begründung von Wohnungseigentum nach § 1 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes mehr als 30 000 Deutsche Mark oder von Teileigentum nach § 1 Abs. 3 jenes Gesetzes mehr als 100 000 Deutsche Mark betragen würde und

2. der betreffende Nutzer die Begründung von Wohnungserbbaurechten verlangt.

(3) Wird Wohnungs- oder Teileigentum begründet, so können die Nutzer eine Kaufpreisbestimmung verlangen, nach der sie dem Grundstückseigentümer gegenüber anteilig nach der Größe ihrer Miteigentumsanteile zur Zahlung des Kaufpreises verpflichtet sind.

(4) Die Beteiligten sind verpflichtet, an der Erlangung der für die Aufteilung erforderlichen Unterlagen mitzuwirken. § 40 Abs. 4 ist entsprechend anzuwenden.

§ 69

Regelmäßiger Preis

(1) Der Kaufpreis beträgt die Hälfte des **Bodenwerts**, soweit nicht im folgenden etwas anderes bestimmt ist.

(2) **Macht der Nutzer dem Grundstückseigentümer im ersten Jahr nach dem (einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes) ein Angebot für einen Grundstückskaufvertrag oder beantragt er innerhalb dieser Zeit das notarielle Vermittlungsverfahren zum Abschluß eines solchen Vertrages, so kann er eine Ermäßigung des nach Absatz 1 ermittelten Kaufpreises um fünf vom Hundert für den Fall verlangen, daß der ermäßigte Kaufpreis innerhalb eines Monats gezahlt wird, nachdem der Notar dem Käufer mitgeteilt hat, daß alle zur Umschreibung erforderlichen Voraussetzungen vorliegen. Wird das Angebot im zweiten Jahr nach dem (einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes) gemacht oder innerhalb dieser Zeit das notarielle Vermittlungsverfahren beantragt, so beträgt die Ermäßigung zweieinhalb vom Hundert. Die Ermäßigung ist ausgeschlossen, wenn zuvor ein Erbbauzins an den Grundstückseigentümer zu zahlen war. Die Ermäßigung fällt weg,**

wenn der Käufer den Vertragsschluß wider Treu und Glauben erheblich verzögert.

§ 70

Preisanehebung bei kurzer Restnutzungsdauer des Gebäudes

(1) Der nach § 69 zu bestimmende Kaufpreis ist auf Verlangen des Grundstückseigentümers wegen kurzer Restnutzungsdauer des Gebäudes zu erhöhen, wenn

1. das Gebäude zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt wird,
2. dem Nutzer ein Nutzungsrecht nicht verliehen oder nicht zugewiesen worden ist oder die Restlaufzeit eines Nutzungs- oder Überlassungsvertrages kürzer ist als die regelmäßige Dauer des Erbbaurechts und
3. die Restnutzungsdauer des Gebäudes zum Zeitpunkt des Ankaufverlangens kürzer ist als die regelmäßige Dauer eines Erbbaurechts.

(2) Zur Bestimmung der Preisanehebung sind die Bodenwertanteile eines Erbbaurechts mit der Restnutzungsdauer des Gebäudes und eines Erbbaurechts mit der regelmäßigen Laufzeit nach § 54 zu errechnen. Der Bodenwertanteil des Nutzers ist nach dem Verhältnis der Bodenwertanteile der in Satz 1 bezeichneten Erbbaurechte zu ermitteln. Der angehobene Preis errechnet sich durch Abzug des Anteils des Nutzers vom Bodenwert.

§ 71

Preisbemessung nach dem ungeteilten Bodenwert

(1) Der Kaufpreis ist nach dem **ungeteilten Bodenwert** zu bemessen, wenn die Nutzung des Grundstücks geändert wird. Eine Nutzungsänderung im Sinne des Satzes 1 liegt vor, wenn

1. ein Gebäude zu land-, forstwirtschaftlichen, gewerblichen oder öffentlichen Zwecken genutzt wird, obwohl das Nutzungsrecht zu Wohnzwecken bestellt oder das Gebäude am 2. Oktober 1990 zu Wohnzwecken genutzt wurde,
2. ein Gebäude oder eine bauliche Anlage gewerblichen Zwecken dient und das Gebäude auf den dem gesetzlichen Nutzungsrecht der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften unterliegenden Flächen errichtet und am 30. Juni 1990 land- oder forstwirtschaftlich genutzt wurde oder
3. ein Gebäude oder eine bauliche Anlage abweichend von der nach dem Inhalt des Nutzungsrechts vorgesehenen oder der am Ablauf des 2. Oktober 1990 ausgeübten Nutzungsart genutzt wird.

(2) Die Nutzung eines Eigenheimes für die Ausübung freiberuflicher Tätigkeit, eines Handwerks-, Gewerbe- oder Pensionsbetriebes sowie die Ände-

rung der Art der Nutzung ohne verstärkte bauliche Ausnutzung des Grundstücks durch einen Nutzer, der das Grundstück bereits vor dem 3. Oktober 1990 in Anspruch genommen hatte (§ 55 Abs. 2 und 3), sind keine Nutzungsänderungen im Sinne des Absatzes 1.

(3) Ist ein Nutzungsrecht für den Bau eines Eigenheimes bestellt oder das Grundstück mit einem Eigenheim bebaut worden, ist der **ungeteilte Bodenwert** für den Teil des Grundstücks in Ansatz zu bringen, der die Regelgröße übersteigt, wenn dieser abtrennbar und selbständig baulich nutzbar ist. **Gleiches gilt hinsichtlich einer über 1 000 Quadratmeter hinausgehenden Fläche, wenn diese abtrennbar und angemessen wirtschaftlich nutzbar ist.**

(4) **Der Kaufpreis ist auch dann nach dem ungeteilten Bodenwert zu bemessen, wenn der Nutzer das Gebäude oder die bauliche Anlage nach dem Ablauf des 20. Juli 1993 erworben hat und zum Zeitpunkt des der Veräußerung zugrunde liegenden Rechtsgeschäfts die in § 29 Abs. 3 bezeichneten Voraussetzungen vorliegen. Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn das Gebäude oder die bauliche Anlage als Teil eines Unternehmens veräußert wird und der Nutzer das Geschäft seines Rechtsvorgängers fortführt.**

§ 72

Nachzahlungsverpflichtungen

(1) Der Grundstückseigentümer kann im Falle des Verkaufs zum regelmäßigen Preis (§ 69) verlangen, daß sich der Nutzer ihm gegenüber verpflichtet, die Differenz zu dem **ungeteilten Bodenwert** (§ 71) zu zahlen, wenn innerhalb einer Frist von drei Jahren nach dem Erwerb

1. das Grundstück unbebaut oder mit einem nicht mehr nutzbaren, abbruchreifen Gebäude veräußert wird,
2. eine Nutzungsänderung nach § 71 erfolgt oder
3. der Nutzer das erworbene land-, forstwirtschaftlich oder gewerblich genutzte oder öffentlichen Zwecken dienende Grundstück an einen Dritten veräußert.

Dies gilt nicht, wenn das Grundstück als Teil eines Unternehmens veräußert wird und der Erwerber das Geschäft des Veräußerers fortführt.

(2) Für Nutzungsänderungen oder Veräußerungen nach Absatz 1 in den folgenden drei Jahren kann der Grundstückseigentümer vom Nutzer die Begründung einer Verpflichtung in Höhe der Hälfte des in Absatz 1 bestimmten Differenzbetrags verlangen.

(3) Maßgebender Zeitpunkt für die in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten Fristen ist der jeweilige Zeitpunkt des Abschlusses des die Verpflichtung zum Erwerb und zur Veräußerung begründenden schuldrechtlichen Geschäfts.

(4) Vermietungen, Verpachtungen sowie die Begründung von Wohnungs- und Nießbrauchsrech-

ten oder ähnliche Rechtsgeschäfte, durch die einem Dritten eigentümerähnliche Nutzungsbefugnisse übertragen werden oder werden sollen, stehen einer Veräußerung nach den Absätzen 1 und 2 gleich.

§ 73

Ausgleich wegen abweichender Grundstücksgröße

(1) Jeder Beteiligte kann verlangen, daß sich der andere Teil ihm gegenüber verpflichtet, eine Ausgleichszahlung zu leisten, wenn der Kaufpreis nach der Quadratmeterzahl des Grundstücks bemessen wird und die Größe des Grundstücks von der im Vertrag zugrunde gelegten nach dem Ergebnis einer Vermessung mehr als geringfügig abweicht. Ansprüche nach den §§ 459 und 468 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind ausgeschlossen, es sei denn, daß eine Gewährleistung wegen abweichender Grundstücksgröße im Vertrag ausdrücklich vereinbart wird.

(2) Größenunterschiede sind als geringfügig anzusehen, wenn sie bei einem Bodenwert je Quadratmeter

1. unter 100 Deutsche Mark fünf vom Hundert,
2. unter 200 Deutsche Mark vier vom Hundert oder
3. ab 200 Deutsche Mark drei vom Hundert nicht überschreiten.

(3) Ansprüche nach Absatz 1 verjähren in einem Jahr nach der Vermessung.

§ 74

Preisbemessung im Wohnungsbau

(1) Für die im staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau verwendeten Grundstücke ist der Kaufpreis unter Zugrundelegung des sich aus § 19 Abs. 2 und 3 ergebenden Bodenwerts zu bestimmen. Der Grundstückseigentümer kann vom Nutzer eines im staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau verwendeten Grundstücks verlangen, daß der Nutzer sich im Vertrag ihm gegenüber zu einer Nachzahlung verpflichtet, wenn

1. das Grundstück innerhalb von 20 Jahren nach dem Vertragsschluß nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt wird (Absatz 2) oder
2. das Grundstück innerhalb von zehn Jahren nach dem Vertragsschluß weiterveräußert wird (Absatz 3).

Der Nutzer kann die Vereinbarung von Nachzahlungspflichten verweigern und verlangen, daß im Grundstückskaufvertrag der Kaufpreis nach dem sich aus § 18 Abs. 2 ergebenden Bodenwert bestimmt wird.

(2) Eine Nutzungsänderung nach Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 tritt ein, wenn das Gebäude nicht mehr zu

Wohnzwecken genutzt oder abgebrochen wird. Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn nur einzelne Räume des Gebäudes zu anderen Zwecken, aber mehr als 50 vom Hundert der gesamten Nutzfläche zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Höhe des Nachzahlungsanspruchs bestimmt sich nach

1. der Differenz zwischen dem gezahlten und dem regelmäßigen Kaufpreis auf der Basis des Werts eines unbebauten Grundstücks nach § 18 Abs. 2, wenn die Veränderung innerhalb von zehn Jahren nach Vertragsschluß eintritt,
2. der Hälfte dieses Betrags in den folgenden zehn Jahren.

Der Bodenwert ist auf den Zeitpunkt festzustellen, in dem der Nachzahlungsanspruch entstanden ist.

(3) Veräußerungen nach Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 sind auch die Begründung und Veräußerung von Wohnungseigentum oder Wohnungserbbaurechten sowie ähnliche Rechtsgeschäfte, durch die einem Dritten eigentümerähnliche Rechte übertragen werden. Die Nachzahlungspflicht bemißt sich nach dem bei der Veräußerung erzielten Mehrerlös für den Bodenanteil. Der Mehrerlös ist die Differenz zwischen dem auf den Boden entfallenden Teil des bei der Weiterveräußerung erzielten Kaufpreises und dem bei der Veräußerung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Nutzer vereinbarten Kaufpreis. Der Nutzer ist verpflichtet, in dem Vertrag mit dem Dritten den auf Grund und Boden entfallenden Teil des Kaufpreises gesondert auszuweisen und die Weiterveräußerung dem früheren Grundstückseigentümer anzuzeigen. Die Höhe des Nachzahlungsanspruchs bestimmt sich nach

1. der Hälfte des Mehrerlöses, wenn die Veräußerung in den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb des Grundstücks nach diesem Gesetz erfolgt,
2. einem Viertel des Mehrerlöses im Falle einer Veräußerung in den folgenden fünf Jahren.

(4) Der vom Nutzer an den Grundstückseigentümer nach Absatz 1 zu zahlende Kaufpreis sowie eine nach den Absätzen 2 und 3 zu leistende Nachzahlung sind von dem Erlös abzuziehen, der nach § 5 Abs. 2 des Altschuldenhilfe-Gesetzes der Ermittlung der an den Erblastentilgungsfonds abzuführenden Erlösanteile zugrunde zu legen ist.

(5) Der Grundstückseigentümer kann eine Sicherung des Anspruches nach Absatz 2 Satz 1 durch ein Grundpfandrecht innerhalb des in § 11 des Hypothekengbankgesetzes bezeichneten Finanzierungsraums nicht beanspruchen.

(6) Der Anspruch aus § 72 bleibt unberührt.

§ 75

Preisbemessung bei Überlassungsverträgen

(1) Der Grundstückseigentümer kann eine Anhebung des Kaufpreises durch Anrechnung des Rest-

werts des überlassenen Gebäudes und der Grundstückseinrichtungen verlangen. Die Erhöhung des Preises ist pauschal nach dem Sachwert des Gebäudes und der Grundstückseinrichtungen zum Zeitpunkt der Überlassung abzüglich der Wertminderungen, die bis zum Zeitpunkt der Abgabe eines Angebots zum Vertragsschluß eingetreten wären, zu bestimmen. Die Wertminderung ist nach der Nutzungsdauer von Gebäuden und Einrichtungen der entsprechenden Art und den üblichen Wertminderungen wegen Alters und Abnutzung zu berechnen. Eine andere Berechnung kann verlangt werden, wenn dies wegen besonderer Umstände, insbesondere erheblicher Bauschäden zum Zeitpunkt der Überlassung, geboten ist.

(2) Zahlungen des Überlassungsnehmers, die zur Ablösung von Verbindlichkeiten des Grundstückseigentümers und von Grundpfandrechten verwandt wurden, sind auf Verlangen des Nutzers auf den Kaufpreis anzurechnen. **§ 38 Abs. 2 und 3 gilt entsprechend.**

(3) Die vom Überlassungsnehmer gezahlten und hinterlegten Geldbeträge sind auf den Kaufpreis anzurechnen, wenn sie bereits an den Grundstückseigentümer ausgezahlt wurden oder zur Zahlung an ihn verfügbar sind. Eine Verfügbarkeit der Beträge liegt vor, wenn diese binnen eines Monats nach Vertragsschluß an den verkaufenden Grundstückseigentümer gezahlt werden oder auf einem Treuhandkonto des beurkundenden Notars zur Verfügung bereitstehen.

(4) Ist eine Anrechnung nach Absatz 3 nicht möglich, so ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, insoweit seine Ersatzansprüche gegen den staatlichen Verwalter auf den Nutzer zu übertragen und dies dem Verwalter anzuzeigen.

UNTERABSCHNITT 4

Folgen des Ankaufs

§ 76

Gefahr, Lasten

(1) Der Nutzer trägt die Gefahr für ein von ihm errichtetes Gebäude. Er hat vom Kaufvertragsschluß an die auf dem Grundstück ruhenden Lasten zu tragen.

(2) Gesetzliche oder vertragliche Regelungen, nach denen der Nutzer die Lasten schon vorher zu tragen hatte, bleiben bis zum Vertragsschluß unberührt. Ansprüche des Nutzers auf Aufwendungsersatz bestehen nicht.

§ 77

Gewährleistung

Der Verkäufer haftet nicht für Sachmängel des Grundstücks.

§ 78

Kosten

Die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung sind zwischen den Vertragsparteien zu teilen.

§ 79

Rechtsfolgen des Erwerbs des Grundstückseigentums durch den Nutzer

(1) Vereinigen sich Grundstücks- und Gebäudeeigentum in einer Person, so ist eine Veräußerung oder Belastung allein des Gebäudes oder des Grundstücks ohne das Gebäude nicht mehr zulässig. Die Befugnis zur Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung oder zu deren Abwendung bleibt unberührt. Der Eigentümer ist verpflichtet, das Eigentum am Gebäude nach § 875 des Bürgerlichen Gesetzbuchs aufzugeben, sobald dieses unbelastet ist **oder sich die dinglichen Rechte am Gebäude mit dem Eigentum am Gebäude in seiner Person vereinigt haben. Der Eigentümer des Gebäudes und der Inhaber einer Grundschuld sind verpflichtet, das Recht aufzugeben, wenn die Forderung, zu deren Sicherung die Grundschuld bestellt worden ist, nicht entstanden oder erloschen ist.** Das Grundbuchamt hat den Eigentümer zur Erfüllung der in den Sätzen 3 und 4 bestimmten Pflichten anzuhalten. Die Vorschriften über den Grundbuchberichtigungszwang im Fünften Abschnitt der Grundbuchordnung finden entsprechende Anwendung.

(2) Der Eigentümer kann von den Inhabern dinglicher Rechte am Gebäude verlangen, die nach § 876 des Bürgerlichen Gesetzbuchs erforderliche Zustimmung zur Aufhebung zu erteilen, wenn sie Rechte am Grundstück **an der gleichen Rangstelle und im gleichen Wert** erhalten und das Gebäude Bestandteil des Grundstücks wird.

(3) Im Falle einer Veräußerung nach Absatz 1 Satz 2 kann der Erwerber vom Eigentümer auch den Ankauf des Grundstücks oder des Gebäudes oder der baulichen Anlage nach diesem Abschnitt verlangen. Der Preis ist nach dem vollen Verkehrswert (§ 71) zu bestimmen. Im Falle der Veräußerung des Grundstücks ist § 72 anzuwenden. Eine Preisermäßigung nach § 74 kann der Erwerber vom Eigentümer nur verlangen, wenn

1. die in § 74 Abs. 1 bezeichneten Voraussetzungen vorliegen und
2. er sich gegenüber dem Eigentümer wie in § 74 Abs. 2 und 3 verpflichtet.

Der frühere Grundstückseigentümer erwirbt mit dem Entstehen einer Nachzahlungsverpflichtung des Eigentümers aus § 74 Abs. 2 ein vorrangiges Pfandrecht an den Ansprüchen des Eigentümers gegen den Erwerber aus einer Nutzungsänderung.

UNTERABSCHNITT 5

Leistungsstörungen

§ 80

Durchsetzung des Erfüllungsanpruchs

(1) Der Grundstückseigentümer kann wegen seiner Ansprüche aus dem Kaufvertrag die Zwangsversteigerung des Gebäudes oder der baulichen Anlage des Nutzers nur unter gleichzeitiger Versteigerung des nach dem Vertrag zu veräußernden Grundstücks betreiben. Der Grundstückseigentümer darf einen Antrag auf Versteigerung des Gebäudes und des Grundstücks erst stellen, wenn er dem Nutzer die Versteigerung des verkauften Grundstücks zuvor angedroht, dem Nutzer eine Nachfrist zur Zahlung von mindestens zwei Wochen gesetzt hat und diese Frist fruchtlos verstrichen ist.

(2) Für die Vollstreckung in das Grundstück ist ein vollstreckbarer Titel gegen den Nutzer ausreichend. Die Zwangsversteigerung darf nur angeordnet werden, wenn

1. der Antragsteller als Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch eingetragen oder als Rechtsvorgänger des Nutzers eingetragen gewesen ist oder Erbe des eingetragenen Grundstückseigentümers ist, und
2. das Grundstück frei von Rechten ist, die Ansprüche auf Zahlung oder Befriedigung aus dem Grundstück gewähren.

(3) Der Zuschlag für das Gebäude und das Grundstück muß an dieselbe Person erteilt werden. Mit dem Zuschlag erlöschen die Rechte des Nutzers zum Besitz aus dem Moratorium nach Artikel 233 § 2 a des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche, aus diesem Gesetz und aus dem Grundstückskaufvertrag.

(4) An die Stelle des Anspruchs des Nutzers auf Übereignung tritt der Anspruch auf Auskehr des nach Berichtigung der Kosten und Befriedigung des Grundstückseigentümers verbleibenden Resterlöses.

§ 81

Rechte aus § 326 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Dem Grundstückseigentümer stehen nach fruchtlosem Ablauf einer nach § 326 Abs. 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestimmten Nachfrist statt der in § 326 Abs. 1 Satz 2 bezeichneten Ansprüche folgende Rechte zu. Der Grundstückseigentümer kann

1. vom Nutzer den Abschluß eines Erbbaurechtsvertrages nach Maßgabe des Abschnitts 2 verlangen oder
2. das Gebäude oder die bauliche Anlage nach Maßgabe des nachfolgenden Unterabschnitts ankaufen.

Der Grundstückseigentümer kann über die in Satz 1 bezeichneten Ansprüche hinaus vom Nutzer Ersatz

der ihm durch den Vertragsschluß entstandenen Vermögensnachteile sowie vom Ablauf der Nachfrist an ein Nutzungsentgelt in Höhe des nach dem Abschnitt 2 zu zahlenden Erbbauszinses verlangen. Die Regelungen über eine Zinsermäßigung in § 52 sind nicht anzuwenden, auch wenn nach Satz 1 Nr. 1 auf Verlangen des Grundstückseigentümers ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen wird.

UNTERABSCHNITT 6

**Besondere Bestimmungen
für den Hinzuerwerb des Gebäudes
durch den Grundstückseigentümer**

§ 82

**Voraussetzungen, Kaufgegenstand,
Preisbestimmung**

(1) Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, ein vom Nutzer errichtetes oder erworbenes Wirtschaftsgebäude oder dessen bauliche Anlage anzukaufen oder, wenn kein selbständiges Gebäudeeigentum entstanden ist, die aus der baulichen Investition begründeten Rechte abzulösen, wenn

1. **die Rechtsverhältnisse an land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken, Gebäuden oder baulichen Anlagen neu geregelt werden sollen** und der Erwerb des Gebäudes oder der baulichen Anlage in einer vom Grundstückseigentümer von der Flurneuordnungsbehörde einzuholenden Stellungnahme befürwortet wird,
2. der Grundstückseigentümer die Bestellung eines Erbbaurechts oder den Ankauf des Grundstücks nach § 29 verweigert hat,
3. der Anspruch des Nutzers auf Bestellung eines Erbbaurechts oder auf Ankauf des Grundstücks nach § 31 wegen geringer Restnutzungsdauer des Gebäudes oder der baulichen Anlage ausgeschlossen ist und der Grundstückseigentümer für Wohn- oder betriebliche Zwecke auf eine eigene Nutzung des Grundstücks angewiesen ist oder
4. der Grundstückseigentümer Inhaber eines Unternehmens ist und
 - a) das Gebäude oder die bauliche Anlage auf dem Betriebsgrundstück steht und die betriebliche Nutzung des Grundstücks erheblich beeinträchtigt oder
 - b) das Gebäude, die bauliche Anlage oder die Funktionsfläche für betriebliche Erweiterungen in Anspruch genommen werden soll und der Grundstückseigentümer die in § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Investitionsvorranggesetzes bezeichneten Zwecke verfolgt oder der Nutzer keine Gewähr für eine Fortsetzung der betrieblichen Nutzung des Wirtschaftsgebäudes bietet.

Satz 1 Nr. 4 Buchstabe b ist nicht anzuwenden, wenn den betrieblichen Belangen des Nutzers eine höhere

Bedeutung zukommt als den investiven Interessen des Grundstückseigentümers.

(2) Der vom Grundstückseigentümer zu zahlende Kaufpreis ist nach dem Wert des Gebäudes oder der baulichen Anlage zu dem Zeitpunkt zu bemessen, in dem ein Beteiligter ein Angebot zum Ankauf macht. In den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 und 4 hat der Grundstückseigentümer auch den durch Nutzungsrecht oder bauliche Investition begründeten Bodenwertanteil abzulösen. Der Bodenwertanteil des Nutzers wird dadurch bestimmt, daß vom Verkehrswert der Betrag abgezogen wird, den der Nutzer im Falle des Hinzuerwerbs des Grundstücks zu zahlen hätte. In den Fällen des Absatzes 1 Nr. 3 kann der Nutzer eine Entschädigung verlangen, soweit ihm dadurch ein Vermögensnachteil entsteht, daß ein Mietvertrag mit einer nach der Restnutzungsdauer des Gebäudes bemessenen Laufzeit (§ 31 Abs. 2) nicht abgeschlossen wird.

(3) Ist das vom Nutzer errichtete oder erworbene Gebäude oder die bauliche Anlage nicht mehr nutzbar oder das Grundstück nicht bebaut, so kann der Nutzer vom Grundstückseigentümer eine Zahlung nach Absatz 2 Satz 2 nur verlangen, wenn ein Nutzungsrecht bestellt wurde. Der Anspruch entfällt, wenn die in § 29 Abs. 2 bestimmten Voraussetzungen vorliegen. In diesem Fall kann der Grundstückseigentümer vom Nutzer die Aufhebung des Nutzungsrechts verlangen.

(4) Ist das Gebäude noch nutzbar, mit einem Gebrauch durch den Nutzer aber nicht mehr zu rechnen (§ 29 Abs. 1), ist der Kaufpreis auch dann nur nach dem Wert des Gebäudes zu bemessen, wenn dem Nutzer ein Nutzungsrecht bestellt wurde.

(5) Erwirbt der Grundstückseigentümer selbständiges Gebäudeeigentum, ist § 79 entsprechend anzuwenden.

§ 83

Übernahmeverlangen des Grundstückseigentümers

(1) Ist das vom Nutzer errichtete oder erworbene Gebäude oder die bauliche Anlage nicht mehr nutzbar und beruht die Erforderlichkeit alsbaldigen Abbruchs auf unterlassener Instandhaltung durch den Nutzer, kann der Grundstückseigentümer vom Nutzer

1. Ersatz seiner Aufwendungen für die Beseitigung der vorhandenen Bausubstanz oder
 2. den Erwerb der Fläche, auf der das Gebäude oder die bauliche Anlage errichtet wurde,
- verlangen.

(2) Ist die Nutzung des vom Nutzer errichteten oder erworbenen Gebäudes oder der baulichen Anlage aus anderen als den in Absatz 1 genannten Gründen, insbesondere infolge der durch den Beitritt nach dem Einigungsvertrag eingetretenen Veränderungen, aufgegeben worden und der alsbaldige Abbruch des

Gebäudes oder der baulichen Anlage zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks erforderlich, kann der Grundstückseigentümer vom Nutzer

1. den hälftigen Ausgleich des Betrages verlangen, um den die Kosten des Abbruchs der vorhandenen Bausubstanz den Bodenwert des unbebauten Grundstücks im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes übersteigen, oder
2. den Erwerb der Fläche **gegen Zahlung des nach Absatz 5 zu berechnenden Entschädigungswerts** verlangen, auf der das Gebäude oder die bauliche Anlage errichtet wurde.

(3) Der Grundstückseigentümer kann die in den Absätzen 1 und 2 bestimmten Ansprüche erst geltend machen, nachdem er dem Nutzer Gelegenheit gegeben hat, das Gebäude oder die bauliche Anlage zu beseitigen. Der Grundstückseigentümer hat dem Nutzer hierzu eine angemessene Frist zu setzen. Die Ansprüche verjähren in drei Jahren.

(4) Der Nutzer kann den Anspruch des Grundstückseigentümers aus Absatz 2 Nr. 1 durch Erwerb der Fläche, auf der das abzureißende Gebäude steht, **gegen Zahlung des nach Absatz 5 zu berechnenden Entschädigungswerts** abwenden.

(5) **Der Entschädigungswert bestimmt sich nach der Höhe der Entschädigung für Grundvermögen in dem nach § 9 Abs. 3 des Vermögensgesetzes zu erlassenden Gesetz.**

(6) Abweichende vertragliche Vereinbarungen bleiben unberührt.

§ 84

Ende des Besitzrechts, Härteklausel

(1) Der Nutzer gilt gegenüber dem Grundstückseigentümer bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Abschluß des Kaufvertrages als zum Besitz berechtigt. Der Grundstückseigentümer kann für die Nutzung des Gebäudes ein Entgelt in Höhe des ortsüblichen Mietzinses verlangen.

(2) Ist das Gebäude für den Betrieb des Nutzers unentbehrlich und ein anderes Gebäude zu angemessenen Bedingungen nicht zu beschaffen, ist der Nutzer berechtigt, vom Grundstückseigentümer den Abschluß eines Mietvertrages für längstens fünf Jahre nach dem Kauf des Gebäudes durch den Grundstückseigentümer zu verlangen.

§ 85

Rechte des Nutzers bei Zahlungsverzug

(1) Der Nutzer darf wegen seiner Ansprüche aus dem Kaufvertrag die Zwangsversteigerung in das Grundstück nur unter gleichzeitiger Versteigerung seines Gebäudes oder seiner baulichen Anlage, sofern

daran selbständiges Eigentum besteht, sowie mit der Bedingung des Erlöschens seines Rechts zum Besitz aus Artikel 233 § 2a des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche betreiben. § 80 Abs. 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Nach fruchtlosem Ablauf einer nach § 326 Abs. 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gesetzten Nachfrist kann der Nutzer vom Grundstückseigentümer

1. den Abschluß eines Erbbaurechtsvertrages nach Abschnitt 2 oder, wenn ein Nutzungsrecht nicht bestellt wurde und die Restnutzungsdauer des Gebäudes weniger als 25 Jahre beträgt, den Abschluß eines Mietvertrages nach § 31 oder
2. den Abschluß eines Grundstückskaufvertrages nach Abschnitt 3

verlangen. Dem Nutzer stehen weiter die in § 81 Satz 2 bezeichneten Ansprüche zu.

ABSCHNITT 4

Verfahrensvorschriften

UNTERABSCHNITT 1

Feststellung von Nutzungs- und Grundstücksgrenzen

§ 86

Unvermessene Flächen

(1) Sind die Grenzen der Flächen, auf die sich das Nutzungsrecht erstreckt, nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen (unvermessene Flächen) oder wurde eine Bebauung nach den §§ 4 bis 7 und 11 ohne Bestellung eines Nutzungsrechts vorgenommen, erfolgt die Bestimmung des Teils des Grundstücks, auf den sich die Nutzungsbefugnis des Erbbauberechtigten erstreckt oder der vom Stammgrundstück abgeschrieben werden soll, nach den Vorschriften des Bodenordnungsgesetzes.

(2) Einigungen der Beteiligten über den Verlauf der Nutzungsrechtsgrenzen und des Grundstücks sind zulässig.

§ 87

Bodenordnungsverfahren

Die Neuregelung der Grundstücksgrenzen in Verfahren zur Flurbereinigung nach dem Flurbereinigungsgesetz, zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach den §§ 53 bis 64b des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes, zur Umlegung

und Grenzregelung nach den §§ 45 bis 84 des Baugesetzbuchs sowie der Bodenneuordnung nach § 5 des Bodenordnungsgesetzes bleibt unberührt.

UNTERABSCHNITT 2

Notarielles Vermittlungsverfahren

§ 88

Antragsgrundsatz

(1) Auf Antrag ist der Abschluß von Verträgen zur Bestellung von Erbbaurechten oder zum Kauf des Grundstücks oder des Gebäudes oder, wenn kein selbständiges Gebäudeeigentum entstanden ist, zur Ablösung der aus der baulichen Investition begründeten Rechte, nach diesem Gesetz durch den Notar zu vermitteln.

(2) Antragsberechtigt ist der Nutzer oder der Grundstückseigentümer, der den Abschluß eines in Absatz 1 bezeichneten Vertrages geltend machen kann.

§ 89

Sachliche und örtliche Zuständigkeit

(1) Für die Vermittlung ist **jeder** Notar zuständig, dessen Amtsbezirk sich in dem Land befindet, in dem das zu belastende oder zu veräußernde Grundstück oder Gebäude ganz oder zum größten Teil belegen ist. Die Beteiligten können auch die Zuständigkeit eines nach Satz 1 nicht zuständigen Notars für das Vermittlungsverfahren vereinbaren.

(2) Können sich Grundstückseigentümer und Nutzer nicht auf einen Notar verständigen, so wird der zuständige Notar durch das Landgericht bestimmt, in dessen Bezirk das Grundstück oder Gebäude ganz oder zum größten Teil belegen ist. Die Entscheidung ist unanfechtbar.

(3) Bei den nach den Vorschriften der Zivilprozeßordnung erfolgenden Zustellungen obliegen dem Notar auch die Aufgaben des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle.

§ 90

Verfahrensart

(1) Soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, sind auf das notarielle Vermittlungsverfahren die Vorschriften des Gesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit sinngemäß anzuwenden.

(2) Über Beschwerden gegen die Amtstätigkeit des Notars entscheidet das Landgericht, in dessen Bezirk das Grundstück oder das Gebäude ganz oder zum größten Teil belegen ist.

§ 91

Inhalt des Antrags

(1) In dem Antrag sind anzugeben

1. der Nutzer und der Grundstückseigentümer,
2. das betroffene Grundstück unter Angabe seiner Bezeichnung im Grundbuch und das Gebäude, soweit selbständiges Eigentum besteht,
3. die Inhaber dinglicher Rechte am Grundstück und am Gebäude und
4. die Bezeichnung des gewünschten Vertrages.

(2) Wird die Bestellung eines Erbbaurechts begehrt, soll der Antrag auch Angaben über

1. den Erbbauzins,
 2. die Dauer des Erbbaurechts,
 3. die Art der nach dem Erbbaurechtsvertrag zulässigen baulichen Nutzung,
 4. die Konditionen des Ankaufsrechts sowie
 5. die Fläche, auf die sich die Nutzungsbefugnis des Erbbauberechtigten erstrecken soll,
- enthalten.

Wird der Ankauf des Grundstücks oder des Gebäudes begehrt, soll der Antrag auch Angaben über

1. das Grundstück oder die davon abzutrennende Teilfläche oder das Gebäude und
2. den Kaufpreis

enthalten. Satz 2 ist entsprechend anzuwenden, wenn der Antragsteller nach § 82 Abs. 1 Satz 1 die Ablösung der aus der baulichen Investition des Nutzers begründeten Rechte begehrt.

(3) Der Antragsteller soll außerdem erklären, ob

1. ein Anspruch auf Rückübertragung des Grundstücks nach den Vorschriften des Vermögensgesetzes angemeldet,
2. die Aufhebung eines Nutzungsrechts nach § 16 Abs. 3 des Vermögensgesetzes beantragt oder eine Klage auf Aufhebung des Nutzungsrechts erhoben,
3. die Durchführung eines Bodensonderungsverfahrens beantragt oder ein Bodenneuordnungsverfahren eingeleitet oder
4. die Zusammenführung von Grundstücks- und Gebäudeeigentum nach § 64 des Landwirtschafts- anpassungsgesetzes beantragt

worden ist. Der Antrag soll weiter Angaben darüber enthalten, wie das Grundstück, das Gebäude oder die bauliche Anlage am Ablauf des 2. Oktober 1990 genutzt wurde und zum Zeitpunkt der Antragstellung genutzt wird.

(4) Beantragt der Nutzer die Durchführung eines Vermittlungsverfahrens, so soll er in dem Antrag auch erklären, wie das Grundstück in den in § 8 genannten Zeitpunkten genutzt worden ist.

(5) Fehlt es an den in Absatz 1 bezeichneten Erklärungen, hat der Notar dem Antragsteller eine angemessene Frist zur Ergänzung des Antrags zu bestimmen. Verstreicht die Frist fruchtlos, so weist der Notar den Antrag auf Kosten des Antragstellers als unzulässig zurück. Der Antragsteller kann ein neues Verfahren beantragen, wenn er seinen Antrag vervollständigt hat.

§ 92

Akteneinsicht und Anforderung von Abschriften durch den Notar

Der Notar ist berechtigt, die Akten der betroffenen Grundstücke und Gebäude bei allen Gerichten und Behörden einzusehen und Abschriften hieraus anzufordern. Er hat beim Amt zur Regelung offener Vermögensfragen, oder, falls das Grundstück zu einem Unternehmen gehört, auch beim Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen, in deren Bezirk das Grundstück belegen ist, nachzufragen, ob ein Anspruch auf Rückübertragung des Grundstücks oder des Gebäudes angemeldet oder ein Antrag auf Aufhebung des Nutzungsrechts gestellt worden ist. Für Auskünfte und Abschriften werden keine Gebühren erhoben.

§ 93

Ladung zum Termin

(1) Der Notar hat den Nutzer und den Grundstückseigentümer unter Mitteilung des Antrages für den anderen Teil zu einem Verhandlungstermin zu laden. Die Ladung durch öffentliche Zustellung ist unzulässig. Die Frist zwischen der Ladung und dem ersten Termin muß mindestens zwei Wochen betragen.

(2) Ist die Bestellung eines Erbbaurechts oder der Verkauf des Grundstücks oder einer abzuschreibenden Teilfläche beantragt, so sind die Inhaber dinglicher Rechte am Grundstück und am Gebäude von dem Termin zu unterrichten. Die Inhaber dinglicher Rechte am Grundstück sind zu laden, wenn

1. die für die erstrangige Bestellung des Erbbaurechts erforderlichen Zustimmungen zu einem Rangrücktritt nicht in der in § 29 der Grundbuchordnung vorgesehenen Form vorgelegt worden sind oder dies einer der in § 91 Abs. 1 bezeichneten Beteiligten beantragt,
2. von dem Nutzer oder dem Grundstückseigentümer Ansprüche nach § 33 oder § 64 geltend gemacht werden.

Einer Ladung der Inhaber dinglicher Rechte bedarf es nicht, wenn das Verfahren aus den in den §§ 95, 96 genannten Gründen auszusetzen oder einzustellen ist.

(3) Sind für das Grundstück oder das vom Nutzer errichtete oder erworbene Gebäude Rückübertragungsansprüche nach dem Vermögensgesetz angemeldet worden, hat der Notar auch den Anmelder von dem Termin zu unterrichten.

(4) Ladung und Unterrichtung vom Termin sind mit dem Hinweis zu versehen, daß, falls der Termin vertagt oder ein weiterer Termin anberaumt werden sollte, eine Ladung und Unterrichtung zu dem neuen Termin unterbleiben kann. Sind vom Antragsteller Unterlagen zu den Akten gereicht worden, ist in der Ladung zu bemerken, daß die Unterlagen nach Anmeldung am Amtssitz oder der Geschäftsstelle des Notars eingesehen werden können.

(5) Der Notar hat das Grundbuchamt um Eintragung eines Vermerks über die Eröffnung eines Vermittlungsverfahrens nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz in das Grundbuch des Grundstücks zu ersuchen, das mit einem Erbbaurecht belastet oder vom Nutzer gekauft werden soll. Das Grundbuchamt hat dem Ersuchen zu entsprechen. Ist ein Gebäudegrundbuch angelegt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden. Für die Eintragung des Vermerks werden Gebühren nicht erhoben.

(6) Der Vermerk hat die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung der nach diesem Gesetz begründeten Ansprüche auf Erbbaurechtsbestellung und Ankauf des Grundstücks oder des Gebäudes oder der baulichen Anlage und des Vollzugs. Artikel 233 § 2c Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche ist entsprechend anzuwenden. Ist bereits eine Eintragung nach jener Bestimmung erfolgt, ist bei dieser die Eröffnung des notariellen Vermittlungsverfahrens zu vermerken.

§ 94

Erörterung

(1) Der Notar erörtert mit den Beteiligten den Sachverhalt in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht. Er hat vor einer Verhandlung über den Inhalt des abzuschließenden Vertrages mit den Beteiligten zu erörtern, ob Gründe für eine Aussetzung oder Einstellung des Vermittlungsverfahrens vorliegen oder geltend gemacht werden und auf welchen rechtlichen oder tatsächlichen Gründen die bauliche Nutzung beruht.

(2) Liegt ein Grund für eine Aussetzung oder Einstellung des Verfahrens nicht vor, fertigt der Notar ein Protokoll an, in dem er alle für die Bestellung des Erbbaurechts oder den Ankauf eines Grundstücks oder Gebäudes unstreitigen und streitigen Punkte feststellt (Eingangsprotokoll).

(3) Der Notar soll dem Grundstückseigentümer und dem Nutzer Vorschläge unterbreiten. Er ist dabei an die von diesen Beteiligten geäußerten Vorstellungen über den Inhalt des abzuschließenden Vertrages nicht gebunden. Ermittlungen nach § 98 darf der Notar jedoch nur innerhalb der gestellten Anträge erheben.

(4) Mit den Inhabern dinglicher Rechte ist zu erörtern

1. im Falle der Bestellung von Erbbaurechten,
 - a) welche Hindernisse einem Rangrücktritt entgegenstehen,

- b) ob und welche anderweitige Sicherheit für eine vom Nutzer nach § 36 Abs. 1 Satz 1 zu übernehmende Sicherheit in Betracht kommt,

2. im Falle des Ankaufs des Grundstücks,

- a) welche Hindernisse einer lastenfreien Abschreibung entgegenstehen,
- b) ob und welche andere Sicherheit für eine vom Nutzer nach § 64 übernommene Sicherheit gestellt werden kann.

§ 95

Aussetzung des Verfahrens

(1) Der Notar hat die Vermittlung auszusetzen, wenn

1. eine Anmeldung auf Rückübertragung des Grundstücks oder des Gebäudes oder der baulichen Anlage nach § 3 Abs. 1 des Vermögensgesetzes vorliegt oder
2. ein Antrag auf Aufhebung des Nutzungsrechts nach § 16 Abs. 3 des Vermögensgesetzes gestellt worden ist

und noch keine bestandskräftige Entscheidung des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen vorliegt.

(2) Der Notar soll die Vermittlung aussetzen, wenn

1. ein Antrag auf Feststellung der Eigentums- oder Nutzungsrechtsgrenzen in einem Bodensonderungsverfahren gestellt und das Verfahren noch nicht abgeschlossen worden ist,
2. der Grundstückseigentümer **oder der Nutzer die Anspruchsberechtigung bestreitet** oder
3. ein Inhaber eines dinglichen Rechts am Grundstück dem Anspruch auf Rangrücktritt für ein an erster Rangstelle einzutragendes Erbbaurecht oder einer lastenfreien Um- oder Abschreibung des Grundstücks auf den Nutzer widerspricht.

In den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind die Beteiligten auf den Klageweg zu verweisen, wenn in der Erörterung mit den Beteiligten keine Einigung erzielt werden kann.

(3) Der Notar kann die in § 101 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 bestimmte Gebühr bei einer Aussetzung in Ansatz bringen. Die Gebühr ist nach Aufnahme des ausgesetzten Vermittlungsverfahrens auf die danach entstehenden Gebühren anzurechnen.

§ 96

Einstellung des Verfahrens

(1) Der Notar hat die Vermittlung einzustellen, wenn

1. ein Bodenneuordnungsverfahren eingeleitet worden ist, in das das Grundstück einbezogen ist, oder

2. ein Antrag auf Zusammenführung von Grundstücks- und Gebäudeeigentum nach § 64 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes vor Einleitung des Vermittlungsverfahrens gestellt worden ist.

(2) Wird ein Antrag nach Absatz 1 Nr. 2 während des notariellen Vermittlungsverfahrens gestellt, so hat der Notar die Beteiligten aufzufordern, mitzuteilen, ob sie das Bodenordnungsverfahren fortsetzen wollen. Wird das von einem Beteiligten erklärt, so ist nach Absatz 1 zu verfahren.

§ 97

Verfahren bei Säumnis eines Beteiligten

(1) Erscheint ein Beteiligter (Grundstückseigentümer oder Nutzer) nicht, hat der Notar auf Antrag des anderen Beteiligten einen Vermittlungsvorschlag nach § 99 anzufertigen.

(2) Der Vermittlungsvorschlag ist beiden Beteiligten mit einer Ladung zu einem neuen Termin zuzustellen. Die Ladung hat den Hinweis zu enthalten, daß das Einverständnis eines Beteiligten mit dem Vermittlungsvorschlag angenommen wird, wenn dieser zu dem neuen Termin nicht erscheint, und auf Antrag des anderen Beteiligten ein dem Vermittlungsvorschlag entsprechender Vertrag beurkundet wird.

(3) Ist in diesem Termin nur ein Beteiligter erschienen, so hat der Notar, wenn der erschienene Beteiligte es beantragt, den Vorschlag als vertragliche Vereinbarung zu beurkunden. In der Urkunde ist anzugeben, daß das Einverständnis des anderen Beteiligten wegen Nichterscheinens angenommen worden ist. Stellt der erschienene Beteiligte keinen Antrag, ist das Vermittlungsverfahren beendet. Die Beteiligten sind unter Zusendung des Abschlußprotokolls und des Vermittlungsvorschlags auf den Klageweg zu verweisen.

(4) Eine Ausfertigung des Vertrages ist dem nicht erschienenen Beteiligten mit dem Hinweis zuzustellen, daß der Notar den Vertrag bestätigen werde, wenn der Beteiligte nicht in einer Notfrist von zwei Wochen nach Zustellung der Ausfertigung einen neuen Termin beantragt oder in dem Termin nicht erscheint.

(5) Beantragt der nicht erschienene Beteiligte rechtzeitig einen neuen Termin und erscheint er in diesem Termin, so ist das Vermittlungsverfahren fortzusetzen. Andernfalls hat der Notar den Vertrag zu bestätigen. War der Beteiligte ohne sein Verschulden verhindert, die Anberaumung eines neuen Termins zu beantragen oder im neuen Termin zu erscheinen, so ist ihm auf Antrag durch den Notar Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu erteilen. § 92 des Gesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit ist entsprechend anzuwenden. Die Wirkungen eines bestätigten Vertrages bestimmen sich nach § 97 Abs. 1 des Gesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit.

(6) Gegen den Bestätigungsbeschluß und den Beschluß über den Antrag auf Wiedereinsetzung ist

die sofortige Beschwerde zulässig. Zuständig ist das Landgericht, in dessen Bezirk das Grundstück ganz oder zum größten Teil belegen ist. § 96 des Gesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit ist entsprechend anzuwenden.

§ 98

Ermittlungen des Notars

(1) Der Notar kann auf Antrag eines Beteiligten Ermittlungen durchführen. Er kann insbesondere

1. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte (§ 195 Abs. 3 und § 196 Abs. 3 des Baugesetzbuchs) einholen,
2. ein Verfahren zur Bodensonderung beantragen,
3. die das Liegenschaftskataster führende Stelle oder eine Person, die nach Landesrecht zu Katastervermessungen befugt ist, mit der Vermessung der zu belastenden oder abzuschreibenden Flächen beauftragen und den Antrag auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung nach § 120 stellen.

(2) Der Notar kann nach Erörterung auf Antrag eines Beteiligten auch schriftliche Gutachten eines Sachverständigen oder des zuständigen Gutachterausschusses für die Grundstückswerte nach § 192 des Baugesetzbuchs über

1. den Verkehrswert des zu belastenden Grundstücks,
2. das in § 36 Abs. 1 und § 64 Abs. 3 bestimmte Verhältnis des Werts der mit dem Erbbaurecht belasteten oder zu veräußernden Fläche zu dem des Gesamtgrundstücks und
3. den Umfang und den Wert baulicher Maßnahmen im Sinne des § 11

einholen und diese seinem Vorschlag nach § 99 zugrunde legen.

(3) Eine Beweiserhebung im Vermittlungsverfahren nach Absatz 2 steht in einem anschließenden Rechtsstreit einer Beweisaufnahme vor dem Prozeßgericht gleich. § 493 der Zivilprozeßordnung ist entsprechend anzuwenden.

(4) Werden Zeugen und Sachverständige von dem Notar nach Absatz 2 zu Beweis Zwecken herangezogen, so werden sie in entsprechender Anwendung des Gesetzes über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen entschädigt.

§ 99

Vermittlungsvorschlag des Notars

(1) Nach Durchführung der Erhebungen macht der Notar einen Vorschlag in Form eines Vertragsentwurfs, der den gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen und alle für einen Vertragsschluß erforderlichen Punkte und, wenn dies von einem Beteiligten beantragt worden ist, auch die für dessen Erfüllung notwendigen Erklärungen zu umfassen hat.

(2) Sobald sich eine Einigung im Sinne des Absatzes 1 zwischen den Beteiligten ergibt, hat der Notar den Inhalt dieser Vereinbarung zu beurkunden. Der Notar hat mit dem Antrag auf Eintragung des Erbbaurechts oder des Nutzers als Erwerber, spätestens jedoch sechs Monate nach der Beurkundung, die Löschung des Vermerks nach § 93 Abs. 5 zu beantragen. Der Ablauf der in Satz 2 bestimmten Frist ist gehemmt, solange ein für den Vollzug der Vereinbarung erforderliches behördliches oder gerichtliches Verfahren beantragt worden, aber noch keine Entscheidung ergangen ist.

§ 100

Abschlußprotokoll über Streitpunkte

Kommt es nicht zu einer Einigung, so hält der Notar das Ergebnis des Verfahrens unter Protokollierung der unstreitigen und der streitig gebliebenen Punkte fest (Abschlußprotokoll). Sind wesentliche Teile des abzuschließenden Vertrages unstreitig, so können die Beteiligten verlangen, daß diese Punkte im Protokoll als vereinbart festgehalten werden. Die Verständigung über diese Punkte ist in einem nachfolgenden Rechtsstreit bindend.

§ 101

Kosten

(1) Für das notarielle Vermittlungsverfahren erhält der Notar das Vierfache der vollen Gebühr nach § 32 der Kostenordnung. Die Gebühr ermäßigt sich auf

1. das Doppelte der vollen Gebühr, wenn das Verfahren vor Ausarbeitung eines Vermittlungsvorschlags beendet wird,
2. die Hälfte einer vollen Gebühr, wenn sich das Verfahren vor dem Erörterungstermin erledigt.

Als Auslagen des Verfahrens erhebt der Notar auch die durch Ermittlungen nach § 98 Abs. 1 entstandenen Kosten.

(2) Die Gebühren nach Absatz 1 bestimmen sich nach dem Geschäftswert, der sich aus den folgenden Vorschriften ergibt. Maßgebend ist das Fünfundzwanzigfache des Jahreswertes des Erbbauzinses ohne Rücksicht auf die Zinsermäßigung in der Eingangsphase oder der Kaufpreis, in jedem Fall jedoch mindestens die Hälfte des nach den §§ 18, 19 Abs. 2 und 5 ermittelten Wertes. Endet das Verfahren ohne eine Vermittlung, bestimmt sich die Gebühr nach dem in Satz 2 genannten Mindestwert.

(3) Wird mit einem Dritten eine Vereinbarung über die Bestellung oder den Verzicht auf dingliche Rechte geschlossen, erhält der Notar für deren Vermittlung die Hälfte der vollen Gebühr. Der Wert richtet sich nach den Bestimmungen über den Geschäftswert in der Kostenordnung; in den Fällen der §§ 36 und 64 jedoch nicht über den Anteil hinaus, für den der Nutzer nach Maßgabe dieser Vorschriften mithaftet.

§ 102

Kostenpflicht

(1) Für die Kosten des Vermittlungsverfahrens hatten Grundstückseigentümer und Nutzer als Gesamtschuldner. Sie haben die Kosten zu teilen. Eine Erstattung der den Beteiligten entstandenen Auslagen findet nicht statt.

(2) Die für das notarielle Vermittlungsverfahren im Falle einer Einstellung nach § 96 entstandenen Kosten sind

1. in den Fällen des § 96 Abs. 1 Nr. 1 zwischen Eigentümer und Nutzer zu teilen,
2. in den Fällen des § 96 Abs. 1 Nr. 2 von dem Antragsteller zu tragen,
3. in den Fällen des § 96 Abs. 2 von dem Beteiligten zu tragen, der das Verfahren nach § 64 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes beantragt hat.

§ 103

Prozeßkostenhilfe

(1) Für das notarielle Vermittlungsverfahren finden die Vorschriften der Zivilprozeßordnung über die Prozeßkostenhilfe mit Ausnahme des § 121 Abs. 1 bis 3 entsprechende Anwendung. Einem Beteiligten ist auf Antrag ein Rechtsanwalt beizuordnen, wenn der andere Beteiligte durch einen Rechtsanwalt vertreten ist und die Beiordnung zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung erforderlich ist.

(2) Für die Entscheidung nach Absatz 1 ist das Gericht zuständig, das nach § 104 Abs. 1 über eine Klage auf Feststellung des Erbbaurechts oder des Ankaufsrechts zu entscheiden hat.

(3) Der Notar hat dem Gericht die Antragsunterlagen zu übermitteln.

UNTERABSCHNITT 3

Gerichtliches Verfahren

§ 104

Allgemeine Vorschriften

(1) Die gerichtlichen Verfahren, die die Bestellung von Erbbaurechten oder den Ankauf des Grundstücks oder des Gebäudes oder der baulichen Anlage betreffen, sind nach den Vorschriften der Zivilprozeßordnung zu erledigen. Ausschließlich zuständig ist das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück ganz oder zum größten Teil belegen ist.

(2) Bei den Landgerichten können Kammern für die Verfahren zur Sachenrechtsbereinigung gebildet werden.

§ 105

Verfahrensvoraussetzungen

Der Kläger hat für eine Klage auf Feststellung über den Inhalt eines Erbbaurechts oder eines Ankaufsrechts nach Maßgabe der §§ 32, 62, 82 und 83 den notariellen Vermittlungsvorschlag und das Abschlußprotokoll vorzulegen. Fehlt es an dem in Satz 1 bezeichneten Erfordernis, hat das Gericht den Kläger unter Fristsetzung zur Vorlage aufzufordern. Verstreicht die Frist fruchtlos, ist die Klage als unzulässig abzuweisen. Die Entscheidung kann ohne mündliche Verhandlung durch Beschluß ergehen.

§ 106

Inhalt der Klageschrift

In der Klageschrift hat sich der Kläger auf den notariellen Vermittlungsvorschlag zu beziehen und darzulegen, ob und in welchen Punkten er eine hiervon abweichende Entscheidung begehrt.

§ 107

Entscheidung

(1) Das Gericht kann bei einer Entscheidung über eine Klage nach § 105 im Urteil auch vom Klageantrag abweichende Rechte und Pflichten der Parteien feststellen. Vor dem Ausspruch sind die Parteien zu hören. Das Gericht darf ohne Zustimmung der Parteien keine Feststellung treffen, die

1. einem von beiden Parteien beantragten Grundstücksgeschäft,
2. einer Verständigung der Parteien über einzelne Punkte oder
3. einer im Vermittlungsvorschlag vorgeschlagenen Regelung, die von den Parteien nicht in den Rechtsstreit einbezogen worden ist,

widerspricht.

(2) Im Urteil sind die Rechte und Pflichten der Parteien festzustellen. Die rechtskräftige Feststellung ist für die Parteien in gleicher Weise verbindlich wie eine vertragsmäßige Vereinbarung.

(3) Das Gericht kann auf Antrag einer Partei im Urteil einen Notar und eine andere geeignete Person im Namen der Parteien beauftragen, die zur Erfüllung notwendigen Rechtshandlungen vorzunehmen, sobald die hierfür erforderlichen Voraussetzungen vorliegen. Die Beauftragten sind für beide Parteien vertretungsberechtigt.

(4) Der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle teilt dem Notar, der das Vermittlungsverfahren durchgeführt hat, nach Eintritt der Rechtskraft den Inhalt der Entscheidung mit. Der Notar hat entsprechend § 99 Abs. 2 Satz 2 zu verfahren.

§ 108

Kosten

Über die Kosten entscheidet das Gericht unter Berücksichtigung des Sach- und Streitstands nach billigem Ermessen. Es kann hierbei berücksichtigen, inwieweit der Inhalt der richterlichen Feststellung von den im Rechtsstreit gestellten Anträgen abweicht und eine Partei zur Erhebung im Rechtsstreit zusätzlich entstandener Kosten Veranlassung gegeben hat.

§ 109

Feststellung der Anspruchsberechtigung

(1) Nutzer und Grundstückseigentümer können Klage auf Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens der Anspruchsberechtigung nach diesem Gesetz erheben, wenn der Kläger ein rechtliches Interesse an alsbaldiger Feststellung hat.

(2) Ein Interesse an alsbaldiger Feststellung besteht nicht, wenn wegen der Anmeldung eines Rückübertragungsanspruchs aus § 3 des Vermögensgesetzes über das Grundstück, das Gebäude oder die bauliche Anlage noch nicht verfügt werden kann.

(3) Nehmen mehrere Personen die Rechte als Nutzer für sich in Anspruch und ist in einem Rechtsstreit zwischen ihnen die Anspruchsberechtigung festzustellen, können beide Parteien dem Grundstückseigentümer den Streit verkünden.

(4) § 107 Abs. 4 ist entsprechend anzuwenden.

ABSCHNITT 5**Nutzungstausch**

§ 110

Tauschvertrag über Grundstücke

(1) Jeder Grundstückseigentümer, dessen Grundstück von einem nach § 20 des LPG-Gesetzes vom 2. Juli 1982 sowie nach § 12 des LPG-Gesetzes vom 3. Juni 1959 durchgeführten Nutzungstausch betroffen ist, kann von dem anderen Grundstückseigentümer verlangen, daß das Eigentum an den Grundstücken entsprechend dem Nutzungstausch übertragen wird, wenn

1. eine oder beide der getauschten Flächen bebaut worden sind und
2. der Tausch in einer von der Flurneuordnungsbehörde einzuholenden Stellungnahme befürwortet wird.

(2) Der andere Grundstückseigentümer kann die Erfüllung des Anspruchs aus Absatz 1 verweigern, wenn das an ihn zu übereignende Grundstück von einem Dritten bebaut worden ist.

(3) Soweit sich die Werte von Grund und Boden der getauschten Grundstücke unterscheiden, kann der Eigentümer des Grundstücks mit dem höheren Wert

von dem anderen einen Ausgleich in Höhe der Hälfte des Wertunterschieds verlangen.

(4) Im übrigen finden auf den Tauschvertrag die Vorschriften über den Ankauf in den §§ 66 bis 75 entsprechende Anwendung.

ABSCHNITT 6

Nutzungsrechte für ausländische Staaten

§ 111

Vorrang völkerrechtlicher Abreden

Die von der Deutschen Demokratischen Republik an andere Staaten verliehenen Nutzungsrechte sind nach den Regelungen in diesem Kapitel anzupassen, soweit dem nicht völkerrechtliche Vereinbarungen entgegenstehen. Artikel 12 des Einigungsvertrages bleibt unberührt.

ABSCHNITT 7

Rechtsfolgen nach Wiederherstellung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs

§ 111 a

Gutgläubiger lastenfreier Erwerb

(1) Ansprüche nach Maßgabe dieses Kapitels können gegenüber demjenigen, der durch ein nach Ablauf des 31. Dezember 1996 abgeschlossenes Rechtsgeschäft das Eigentum am Grundstück, ein Recht am Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht erworben hat, nicht geltend gemacht werden, es sei denn, daß im Zeitpunkt des Antrags auf Eintragung des Erwerbs in das Grundbuch

1. selbständiges Eigentum am Gebäude oder ein Nutzungsrecht nach Artikel 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche, ein Vermerk nach Artikel 233 § 2 c Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche oder ein Vermerk nach § 93 Abs. 5 im Grundbuch des Grundstücks eingetragen oder deren Eintragung beantragt worden ist,
2. ein Zustimmungsvorbehalt zu Verfügungen über das Grundstück in einem Verfahren zur Boden-sonderung oder zur Neuordnung der Eigentums-verhältnisse nach dem Achten Abschnitt des Land-wirtschaftsanpassungsgesetzes eingetragen oder dessen Eintragung beantragt worden ist oder
3. dem Erwerber bekannt war, daß
 - a) ein im Grundbuch nicht eingetragenes selbständiges Eigentum am Gebäude oder dingliches Nutzungsrecht besteht oder
 - b) ein anderer als der Eigentümer des Grundstücks mit Billigung staatlicher Stellen ein Gebäude oder eine bauliche Anlage errichtet hatte und Ansprüche auf Erbbaurechtsbestel-lung oder Ankauf des Grundstücks nach diesem Kapitel bestanden.

(2) Mit dem Erwerb des Eigentums am Grundstück erlöschen die in diesem Kapitel begründeten Ansprüche. Der Nutzer kann vom Veräußerer Wertersatz für den Rechtsverlust verlangen. Artikel 231 § 5 Abs. 3 Satz 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche ist entsprechend anzuwenden.

KAPITEL 3

Alte Erbbaurechte

§ 112

Umwandlung alter Erbbaurechte

(1) War das Grundstück am 1. Januar 1976 mit einem Erbbaurecht belastet, so endet das Erbbaurecht zu dem im Erbbaurechtsvertrag bestimmten Zeit-punkt, frühestens jedoch am 31. Dezember 1995, wenn sich nicht aus dem folgenden etwas anderes ergibt. Das Erbbaurecht verlängert sich bis zum 31. Dezember 2005, wenn ein Wohngebäude auf-grund des Erbbaurechts errichtet worden ist, es sei denn, daß der Grundstückseigentümer ein berechtig-tes Interesse an der Beendigung des Erbbaurechts entsprechend § 564 b Abs. 2 Nr. 2 und 3 des Bürgerli-chen Gesetzbuchs geltend machen kann.

(2) Hat der Erbbauberechtigte nach dem 31. Dezem-ber 1975 das Grundstück bebaut oder bauliche Maß-nahmen nach § 11 Abs. 1 vorgenommen, so endet das Erbbaurecht mit dem Ablauf von

1. 90 Jahren, wenn

- a) ein Ein- oder Zweifamilienhaus errichtet wurde oder
- b) ein sozialen Zwecken dienendes Gebäude gebaut wurde,

2. 80 Jahren, wenn das Grundstück im staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau bebaut wurde, oder

3. 50 Jahren in allen übrigen Fällen

nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes. Ein Heimfall-an-spruch kann nur aus den in § 57 genannten Grün-den ausgeübt werden. Die Verlängerung der Laufzeit des Erbbaurechts ist in das Grundbuch einzutragen. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, eine Anpassung des Erbbauzinses bis zu der sich aus den §§ 43, 46 bis 49, 52 ergebenden Höhe zu verlangen.

(3) Vorstehende Bestimmungen finden keine An-wendung, wenn das Erbbaurecht auf einem vor-mals volkseigenen Grundstück bestellt worden ist und bei Ablauf des 2. Oktober 1990 noch bestand. Auf diese Erbbaurechte finden die Bestimmungen dieses Gesetzes für verliehene Nutzungsrechte entspre-chende Anwendung.

(4) § 5 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Zivilge-setzbuch der Deutschen Demokratischen Republik ist vom Inkrafttreten dieses Gesetzes an nicht mehr anzuwenden.

KAPITEL 4**Rechte aus Miteigentum
nach § 459 des Zivilgesetzbuchs
der Deutschen Demokratischen Republik****§ 113****Berichtigungsanspruch**

(1) Haben vormals volkseigene Betriebe, staatliche Organe und Einrichtungen oder Genossenschaften auf vertraglich genutzten, vormals nichtvolkseigenen Grundstücken nach dem 31. Dezember 1975 und bis zum Ablauf des 30. Juni 1990 bedeutende Werterhöhungen durch Erweiterungs- und Erhaltungsmaßnahmen am Grundstück vorgenommen, so können beide Vertragsteile verlangen, daß der kraft Gesetzes nach § 459 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 4 Satz 1 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik entstandene Miteigentumsanteil in das Grundbuch eingetragen wird.

(2) Eine bedeutende Werterhöhung liegt in der Regel vor, wenn der Wert des Grundstücks durch Aufwendungen des Besitzers um mindestens 30 000 Mark der Deutschen Demokratischen Republik erhöht wurde. Im Streitfall ist die durch Erweiterungs- und Erhaltungsmaßnahmen eingetretene Werterhöhung durch ein Gutachten zu ermitteln. Die Kosten des Gutachtens hat der zu tragen, zu dessen Gunsten der Miteigentumsanteil in das Grundbuch eingetragen werden soll.

(3) Der Anspruch aus Absatz 1 kann gegenüber denjenigen nicht geltend gemacht werden, die durch ein nach Ablauf des 31. Dezember 1996 abgeschlossenes Rechtsgeschäft das Eigentum am Grundstück, ein Recht am Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht erworben haben, es sei denn, daß im Zeitpunkt des Antrags auf Eintragung des Erwerbs in das Grundbuch

1. die Berichtigung des Grundbuchs nach Absatz 1 beantragt worden ist,
2. ein Widerspruch zugunsten des aus Absatz 1 berechtigten Miteigentümers eingetragen oder dessen Eintragung beantragt worden ist oder
3. dem Erwerber bekannt war, daß das Grundbuch in Ansehung eines nach § 459 Abs. 1 Satz 2 oder Abs. 4 Satz 1 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik entstandenen Miteigentumsanteils unrichtig gewesen ist.

Ist ein Rechtsstreit um die Eintragung des Miteigentumsanteils anhängig, so hat das Prozeßgericht auf Antrag einer Partei das Grundbuchamt über die Eröffnung und das Ende des Rechtsstreits zu unterrichten und das Grundbuchamt auf Ersuchen des Prozeßgerichts einen Vermerk über den anhängigen Berichtigungsanspruch einzutragen. Der Vermerk hat die Wirkung eines Widerspruchs.

(4) § 111a Abs. 2 ist entsprechend anzuwenden.

§ 114**Aufgebotsverfahren**

(1) Der Eigentümer eines nach § 459 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik entstandenen Miteigentumsanteils kann von den anderen Miteigentümern im Wege eines Aufgebotsverfahrens mit seinem Recht ausgeschlossen werden, wenn der Miteigentumsanteil weder im Grundbuch eingetragen noch in einer Frist von fünf Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes die Berichtigung des Grundbuchs nach § 113 beantragt worden ist.

(2) Für das Verfahren gelten, soweit nicht im folgenden etwas anderes bestimmt ist, die §§ 977 bis 981 der Zivilprozeßordnung entsprechend. Meldet der Miteigentümer sein Recht im Aufgebotstermin an, so tritt die Ausschließung nur dann nicht ein, wenn der Berichtigungsanspruch bis zum Termin rechtshängig gemacht oder anerkannt worden ist. Im Aufgebot ist auf diese Rechtsfolge hinzuweisen.

(3) Mit dem Ausschlußurteil erwirbt der andere Miteigentümer den nach § 459 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik entstandenen Anteil. Der ausgeschlossene Miteigentümer kann entsprechend der Regelung in § 818 des Bürgerlichen Gesetzbuchs Ausgleich für den Eigentumsverlust verlangen.

§ 115**Ankaufsrecht bei Auflösung der Gemeinschaft**

Das Rechtsverhältnis der Miteigentümer bestimmt sich nach den Vorschriften über das Miteigentum und über die Gemeinschaft im Bürgerlichen Gesetzbuch. Im Falle der Auflösung der Gemeinschaft kann der bisher durch Vertrag zum Besitz berechtigte Miteigentümer den Ankauf des Miteigentumsanteils des anderen zum Verkehrswert verlangen, wenn hierfür ein dringendes öffentliches oder betriebliches Bedürfnis besteht.

KAPITEL 5**Ansprüche auf Bestellung von Dienstbarkeiten****§ 116****Bestellung einer Dienstbarkeit**

(1) Derjenige, der ein Grundstück in einzelnen Beziehungen nutzt oder auf diesem Grundstück eine Anlage unterhält (Mitbenutzer), kann von dem Eigentümer die Bestellung einer Grunddienstbarkeit oder einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit verlangen, wenn

1. die Nutzung vor Ablauf des 2. Oktober 1990 begründet wurde,
2. die Nutzung des Grundstücks für die Erschließung oder Entsorgung eines eigenen Grundstücks oder Bauwerks erforderlich ist und

3. ein Mitbenutzungsrecht nach den §§ 321 und 322 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik nicht begründet wurde.

(2) **Zugunsten derjenigen, die durch ein nach Ablauf des 31. Dezember 1996 abgeschlossenes Rechtsgeschäft gutgläubig Rechte an Grundstücken erwerben, ist § 111a entsprechend anzuwenden. Die Eintragung eines Vermerks über die Klageerhebung erfolgt entsprechend § 113 Abs. 3.**

§ 117

Einwendungen des Grundstückseigentümers

(1) Der Grundstückseigentümer kann die Bestellung einer Dienstbarkeit verweigern, wenn

1. die weitere Mitbenutzung oder der weitere Fortbestand der Anlage die Nutzung des belasteten Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde, der Mitbenutzer der Inanspruchnahme des Grundstücks nicht bedarf oder eine Verlegung der Ausübung möglich ist und keinen unverhältnismäßigen Aufwand verursachen würde oder
2. die Nachteile für das zu belastende Grundstück die Vorteile für das herrschende Grundstück überwiegen und eine anderweitige Erschließung oder Entsorgung mit einem im Verhältnis zu den Nachteilen geringen Aufwand hergestellt werden kann.

Die Kosten einer Verlegung haben die Beteiligten zu teilen.

(2) Sind Erschließungs- oder Entsorgungsanlagen zu verlegen, so besteht ein Recht zur Mitbenutzung des Grundstücks im bisherigen Umfang für die Zeit, die für eine solche Verlegung erforderlich ist. Der Grundstückseigentümer hat dem Nutzer eine angemessene Frist einzuräumen. Können sich die Parteien über die Dauer, für die das Recht nach Satz 1 fortbesteht, nicht einigen, so kann die Frist durch gerichtliche Entscheidung bestimmt werden. Eine richterliche Fristbestimmung wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Parteien.

(3) (wird gestrichen)

§ 118

Entgelt

(1) Der Eigentümer des belasteten Grundstücks kann die Zustimmung zur Bestellung einer Dienstbarkeit von der Zahlung eines einmaligen oder eines in wiederkehrenden Leistungen zu zahlenden Entgelts (Rente) abhängig machen. Es kann ein Entgelt gefordert werden

1. bis zur Hälfte der Höhe, wie sie für die Begründung solcher Belastungen üblich ist, wenn die Inanspruchnahme des Grundstücks auf den von landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften bewirtschafteten Flächen bis zum Ablauf des 30. Juni 1990, in allen anderen Fällen bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 begründet wurde und das Mitbe-

nutzungsrecht in der bisherigen Weise ausgeübt wird, oder

2. in Höhe des üblichen Entgelts, wenn die Nutzung des herrschenden Grundstücks und die Mitbenutzung des belasteten Grundstücks nach den in Nummer 1 genannten Zeitpunkten geändert wurde.

(2) Das in Absatz 1 bestimmte Entgelt steht dem Eigentümer nicht zu, wenn

1. nach dem 2. Oktober 1990 ein Mitbenutzungsrecht bestand und dieses nicht erloschen ist, oder
2. der Eigentümer sich mit der Mitbenutzung einverstanden erklärt hat.

§ 119

Fortbestehende Rechte, andere Ansprüche

Die Vorschriften dieses Kapitels finden keine Anwendung, wenn die Mitbenutzung des Grundstücks

1. aufgrund nach dem Einigungsvertrag fortgeltender Rechtsvorschriften der Deutschen Demokratischen Republik oder
2. durch andere Rechtsvorschriften gestattet ist.

KAPITEL 6

Schlußvorschriften

ABSCHNITT 1

Behördliche Prüfung der Teilung

§ 120

Genehmigungen nach dem Baugesetzbuch

(1) Die Teilung eines Grundstücks nach diesem Gesetz bedarf der Teilungsgenehmigung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs. Dabei ist § 20 des Baugesetzbuchs mit folgenden Maßgaben anzuwenden:

1. die Teilungsgenehmigung ist zu erteilen, wenn die beabsichtigte Grundstücksteilung den Nutzungsgrenzen in der ehemaligen Liegenschaftsdokumentation oder dem Inhalt einer Nutzungsurkunde entspricht, in der die Grenzen des Nutzungsrechts in einer grafischen Darstellung (Karte) ausgewiesen sind,
2. für die Teilungsgenehmigung ist ein Vermögenszuordnungsbescheid zugrunde zu legen, soweit dieser über die Grenzen der betroffenen Grundstücke Aufschluß gibt,
3. in anderen als den in den Nummern 1 und 2 bezeichneten Fällen ist die Teilungsgenehmigung nach dem Bestand zu erteilen,

4. ist eine Teilung zum Zwecke der Vorbereitung einer Nutzungsänderung oder baulichen Erweiterung beantragt, die nach § 20 des Baugesetzbuchs nicht genehmigungsfähig wäre, kann eine Teilungsgenehmigung nach dem Bestand erteilt werden.

Wird die Teilungsgenehmigung nach Satz 2 erteilt, findet § 21 des Baugesetzbuchs keine Anwendung. Die Maßgaben nach Satz 2 gelten entsprechend für die Erteilung einer Teilungsgenehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 und § 145 des Baugesetzbuchs im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sowie nach § 169 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 144 Abs. 1 Nr. 2 und § 145 des Baugesetzbuchs im städtebaulichen Entwicklungsbereich.

(2) Die Bestellung eines Erbbaurechts nach diesem Gesetz bedarf einer Genehmigung entsprechend Absatz 1, wenn nach dem Erbbaurechtsvertrag die Nutzungsbefugnis des Erbbauberechtigten sich nicht auf das Grundstück insgesamt erstreckt.

(3) Ist die Genehmigung für die Bestellung eines Erbbaurechts nach Absatz 2 erteilt worden, gilt § 21 des Baugesetzbuchs entsprechend für den Antrag auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung, der innerhalb von sieben Jahren seit der Erteilung der Genehmigung nach Absatz 2 gestellt wurde.

(4) Der Ankauf von Grundstücken sowie die Bestellung eines Erbbaurechts nach diesem Gesetz bedürfen innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets nicht der Genehmigung nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs und innerhalb eines förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs nicht der Genehmigung nach § 169 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs.

(5) Im übrigen bleiben die Vorschriften des Baugesetzbuchs unberührt.

ABSCHNITT 2

Rückübertragung von Grundstücken und dinglichen Rechten

§ 120 a

Ansprüche nach Abschluß eines Kaufvertrags

(1) Der Nutzer, der bis zum Ablauf des 18. Oktober 1989 mit einer staatlichen Stelle der Deutschen Demokratischen Republik einen wirksamen Kaufvertrag über ein Grundstück, ein Gebäude oder eine bauliche Anlage abgeschlossen und aufgrund des Vertrags Besitz erlangt oder den Besitz ausgeübt hat, kann auch gegenüber dem Grundstückseigentümer, an den das Grundstück nach § 3 Abs. 1 Satz 1 des Vermögensgesetzes durch Entscheidung des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen zurückübertragen worden ist, die in Kapitel 2 begründeten Ansprüche geltend machen. Satz 1 findet keine Anwendung, wenn der Vertrag aus den in § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 und 2 genannten Gründen nicht erfüllt worden ist. Liegen die in § 4 Abs. 2 Satz 2 Buchstabe a bis c des Vermögensgesetzes bezeichneten Voraussetzungen vor, so stehen dem Nutzer die sich aus

Satz 1 ergebenden Ansprüche auch dann zu, wenn der Kaufvertrag nach dem 18. Oktober 1989 abgeschlossen worden ist.

(2) Bei der Bemessung von Erbbauzins und Ankaufspreis ist auch der Restwert eines vom Grundstückseigentümer errichteten oder erworbenen Gebäudes, einer baulichen Anlage und der Grundstückseinrichtungen in Ansatz zu bringen. Für die Bestimmung des Restwerts ist § 75 Abs. 1 Satz 2 bis 4 entsprechend anzuwenden.

(3) Der Nutzer hat auf Verlangen des Grundstückseigentümers innerhalb der in § 15 Abs. 2 bestimmten Frist zu erklären, ob er von den Ansprüchen auf Erbbaurechtsbestellung oder Ankauf des Grundstücks Gebrauch machen will, und die Wahl auszuüben. Erklärt der Nutzer, daß er die in Satz 1 bestimmten Ansprüche nicht geltend machen will, ist § 17 Satz 5 des Vermögensgesetzes entsprechend anzuwenden.

(4) Der Nutzer kann von der Gemeinde oder der Gebietskörperschaft, die den Kaufpreis erhalten hat, nach § 323 Abs. 3 und § 818 des Bürgerlichen Gesetzbuchs die Herausgabe des Geleisteten verlangen, soweit diese durch seine Zahlung bereichert ist. Ansprüche auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung sind ausgeschlossen.

§ 121

Entsprechende Anwendung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes

Hat das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen nach dem 2. Oktober 1990 für ein entzogenes Nutzungsrecht nach § 287 Abs. 1 und § 291 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik ein Erbbaurecht oder ein anderes beschränktes dingliches Recht begründet, so sind die Bestimmungen in Kapitel 2 entsprechend anzuwenden.

ABSCHNITT 3

Übergangsregelung

§ 122

Härteklausel bei niedrigen Grundstückswerten

(1) Der Nutzer eines Grundstücks, dessen Verkehrswert die in § 14 Abs. 2 bezeichneten Beträge nicht übersteigt, kann einem Ankaufsverlangen des Grundstückseigentümers widersprechen und den Abschluß eines längstens auf sechs Jahre nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes befristeten Nutzungsvertrages verlangen, wenn er die für den Ankauf erforderlichen Mittel zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus besonderen persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht aufzubringen vermag.

(2) Das Entgelt für die Nutzung bestimmt sich nach dem Betrag, der nach diesem Gesetz als Erbbauzins zu zahlen wäre. Im übrigen bleiben die Rechte und Pflichten der Beteiligten für die Vertragsdauer unberührt.

ARTIKEL 2

**Änderung anderer Vorschriften,
Schlußbestimmungen**

§ 1

Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht

Die Verordnung über das Erbbaurecht in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 8. Juni 1988 (BGBl. I S. 710), wird wie folgt geändert:

1. § 9 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Der Erbbauzins **kann** nach Zeit und Höhe für die **gesamte** Erbbauzeit im voraus bestimmt werden.“

bb) Nach Satz 1 werden folgende Sätze 2 und 3 eingefügt:

„Inhalt des Erbbauzinses kann auch eine Verpflichtung zu seiner Anpassung an veränderte Verhältnisse sein, wenn die Anpassung nach Zeit und Wertmaßstab bestimmbar ist. Für die Vereinbarung über die Anpassung des Erbbauzinses ist die Zustimmung der Inhaber dinglicher Rechte am Erbbaurecht erforderlich; § 880 Abs. 2 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist entsprechend anzuwenden.“

b) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:

„(3) Als Inhalt des Erbbauzinses kann vereinbart werden, daß

1. die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehenbleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt und

2. der jeweilige Erbbauberechtigte dem jeweiligen Inhaber der Reallast gegenüber berechtigt ist, das Erbbaurecht in einem bestimmten Umfang mit einer der Reallast im Rang vorgehenden Grundschuld, Hypothek oder Rentenschuld im Erbbaugrundbuch zu belasten.

Ist das Erbbaurecht mit dinglichen Rechten belastet, ist für die Wirksamkeit der Vereinbarung die Zustimmung der Inhaber der der Erbbauzinsreallast im Rang vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechte erforderlich.“

c) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4.

2. Dem § 19 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

„Dies gilt nicht, wenn eine Vereinbarung nach § 9 Abs. 3 Satz 1 getroffen worden ist.“

§ 2

**Änderung des Gesetzes
über die Zwangsversteigerung
und die Zwangsverwaltung**

Dem § 52 Abs. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 12 des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182, 2210) geändert worden ist, wird folgender Satz angefügt:

„Satz 1 ist entsprechend auf den Erbbauzins anzuwenden, wenn nach § 9 Abs. 3 der Verordnung über das Erbbaurecht das Bestehenbleiben des Erbbauzinses als Inhalt der Reallast vereinbart worden ist.“

§ 3

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Dem § 906 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 1994 (BGBl. I S. 560) geändert worden ist, werden die folgenden Sätze angefügt:

„Eine unwesentliche Beeinträchtigung liegt in der Regel vor, wenn die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte für Einwirkungen der betreffenden Art nicht überschritten werden. Gleiches gilt für Werte in allgemeinen Verwaltungsvorschriften, die nach § 48 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erlassen worden sind und den Stand der Technik wiedergeben.“

§ 4

**Änderung des Einführungsgesetzes
zum Bürgerlichen Gesetzbuche**

Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182, 2211), wird wie folgt geändert:

1. In Artikel 231 wird nach § 7 folgender § 8 angefügt:

„§ 8

Vollmachtsurkunden staatlicher Organe

Eine von den in den §§ 2 und 3 der Siegelordnung der Deutschen Demokratischen Republik vom 29. November 1966 (GBl. 1967 II Nr. 9 S. 49) und in § 1 der Siegelordnung der Deutschen Demokratischen Republik vom 16. Juli 1981 (GBl. I Nr. 25 S. 309) bezeichneten staatlichen Organen erteilte Vollmachtsurkunde ist wirksam, wenn die Urkunde vom vertretungsberechtigten Leiter des Organs oder einer von diesem nach den genannten Bestimmungen ermächtigten Person unterzeichnet und mit einem ordnungsgemäßen Dienstsiegel versehen worden ist. Die Beglaubigung der Vollmacht nach § 57 Abs. 2 Satz 2 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik wird durch die Unterzeichnung und Siegelung der Urkunde ersetzt.“

2. Artikel 233 wird wie folgt geändert:

a) § 2a wird wie folgt geändert:

aa) In Absatz 1 werden nach Satz 2 folgende Sätze eingefügt:

„In den in § 4 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bezeichneten Fällen besteht das in Satz 1 bezeichnete Recht zum Besitz bis zur Bereinigung dieser Rechtsverhältnisse nach jenem Gesetz fort. Erfolgte die Nutzung bisher unentgeltlich, kann der Grundstückseigentümer vom 1. Januar 1995 an vom Nutzer ein Entgelt bis zur Höhe des nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zu zahlenden Erbbauzinses verlangen, wenn ein Verfahren zur Bodenneuordnung nach dem Bodenordnungsgesetz eingeleitet wird, er ein notarielles Vermittlungsverfahren nach den §§ 88 bis 103 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes oder ein Bodenordnungsverfahren nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes beantragt oder sich in den Verfahren auf eine Verhandlung zur Begründung dinglicher Rechte oder eine Übereignung eingelassen hat. Vertragliche oder gesetzliche Regelungen, die ein abweichendes Nutzungsentgelt oder einen früheren Beginn der Zahlungspflicht begründen, bleiben unberührt.“

bb) Absatz 8 wird wie folgt neu gefaßt.

„(8) Für die Zeit bis zum Ablauf des 31. Dezember 1994 ist der nach Absatz 1 Berechtigte gegenüber dem Grundstückseigentümer sowie sonstigen dinglichen Berechtigten zur Herausgabe von Nutzungen nicht verpflichtet, es sei denn, daß die Beteiligten andere Abreden getroffen haben. Ist ein in Absatz 1 Satz 1 Buchstabe d bezeichneter Kaufvertrag unwirksam oder sind die Verhandlungen auf Abschluß des beantragten Kaufvertrages gescheitert, so ist der Nutzer von der Erlangung der Kenntnis der Unwirksamkeit des Vertrages oder der Ablehnung des Vertragsschlusses

an nach § 987 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Herausgabe von Nutzungen verpflichtet.“

cc) Es wird folgender Absatz 9 angefügt:

„(9) Für die Zeit vom 1. Januar 1995 bis zum 31. Dezember 1998 kann der Grundstückseigentümer von der öffentlichen Körperschaft, die das Grundstück zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben nutzt oder im Falle der Widmung zum Gemeingebrauch für das Gebäude oder die Anlage unterhaltungspflichtig ist, nur ein Entgelt in Höhe von jährlich 0,8 vom Hundert des Bodenwerts eines in gleicher Lage belegenen unbebauten Grundstücks sowie die Freistellung von den Lasten des Grundstücks verlangen. Der Bodenwert ist nach den Bodenrichtwerten zu bestimmen; § 18 Abs. 5 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gilt entsprechend. Der Anspruch aus Satz 1 entsteht von dem Zeitpunkt an, in dem der Grundstückseigentümer ihn gegenüber der Körperschaft schriftlich geltend macht. Abweichende vertragliche Vereinbarungen bleiben unberührt.“

b) § 2b wird — wie folgt — geändert:

aa) Die Absätze 3 und 4 werden — wie folgt — gefaßt:

„(3) Ob Gebäudeeigentum entstanden ist und wem es zusteht, wird durch Bescheid des Präsidenten der Oberfinanzdirektion festgestellt, in dessen Bezirk das Gebäude liegt. Das Vermögenszuordnungsgesetz ist anzuwenden. Den Grundbuchämtern bleibt es unbenommen, Gebäudeeigentum und seinen Inhaber nach Maßgabe der Bestimmungen des Grundbuchrechts festzustellen; ein Antrag nach den Sätzen 1 und 2 darf nicht von der vorherigen Befassung der Grundbuchämter abhängig gemacht werden. Im Antrag an den Präsidenten der Oberfinanzdirektion oder an das Grundbuchamt hat der Antragsteller zu versichern, daß bei keiner anderen Stelle ein vergleichbarer Antrag anhängig oder ein Antrag nach Satz 1 abschlägig beschieden worden ist.

(4) § 4 Abs. 1 und 3 Satz 1 bis 3 sowie 5 ist entsprechend anzuwenden.“

bb) Absatz 5 wird gestrichen. Der bisherige Absatz 6 wird Absatz 5.

cc) Es wird folgender Absatz 6 angefügt:

„(6) Eine bis zum Ablauf des 21. Juli 1992 vorgenommene Übereignung des nach § 27 des Gesetzes über die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften oder nach § 459 Abs. 1 Satz 1 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik entstandenen selbständigen Gebäudeeigentums ist nicht deshalb unwirksam, weil sie nicht nach den für die Übereignung von

Grundstücken geltenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs vorgenommen worden ist. Gleiches gilt für das Rechtsgeschäft, mit dem die Verpflichtung zur Übertragung und zum Erwerb begründet worden ist. Die Sätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden, soweit eine rechtskräftige Entscheidung entgegensteht.“

- c) In § 2 c Abs. 2 werden die Wörter „in § 3 Abs. 2 genannten Gesetz“ durch das Wort „Sachenrechtsbereinigungsgesetz“ ersetzt.

- d) § 3 wird — wie folgt — geändert:

- aa) In Absatz 1 wird Satz 3 — wie folgt — gefaßt:

„Satz 2 gilt entsprechend für die Bestimmungen des Nutzungsrechtsgesetzes und des Zivilgesetzbuchs über den Entzug eines Nutzungsrechts.“

- bb) Absatz 2 wird gestrichen. Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 2. Dem Absatz 2 werden folgende Absätze 3 und 4 angefügt:

„(3) Die Anpassung des vom Grundstückseigentum unabhängigen Eigentums am Gebäude und des in § 4 Abs. 2 bezeichneten Nutzungsrechts an das Bürgerliche Gesetzbuch und seine Nebengesetze und an die veränderten Verhältnisse sowie die Begründung von Rechten zur Absicherung der in § 2 a bezeichneten Bebauungen erfolgen nach Maßgabe des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes. Eine Anpassung im übrigen bleibt vorbehalten.

(4) Auf Vorkaufsrechte, die nach den Vorschriften des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik bestellt wurden, sind vom [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Sachenrechtsänderungsgesetzes] an die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs nach den §§ 1094 bis 1104 anzuwenden.“

- e) § 4 wird wie folgt geändert:

- aa) Nach Absatz 4 wird folgender Absatz 5 eingefügt:

„(5) War der Nutzer beim Erwerb des Nutzungsrechts unredlich im Sinne des § 4 des Vermögensgesetzes, kann der Grundstückseigentümer die Aufhebung des Nutzungsrechts durch gerichtliche Entscheidung verlangen. Der Anspruch nach Satz 1 ist ausgeschlossen, wenn er nicht bis zum 31. Dezember 1996 rechtshängig geworden ist. Ein Klageantrag auf Aufhebung ist unzulässig, wenn der Grundstückseigentümer zu einem Antrag auf Aufhebung des Nutzungsrechts durch Bescheid des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen berechtigt oder berechtigt gewesen ist. Mit der Aufhebung des Nutzungsrechts erlischt das Eigentum am Gebäude nach § 288

Abs. 4 und § 292 Abs. 3 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik. Das Gebäude wird Bestandteil des Grundstücks. Der Nutzer kann für Gebäude, Anlagen und Anpflanzungen, mit denen er das Grundstück ausgestattet hat, Ersatz verlangen, soweit der Wert des Grundstücks hierdurch noch zu dem Zeitpunkt der Aufhebung des Nutzungsrechts erhöht ist. Grundpfandrechte an einem aufgrund des Nutzungsrechts errichteten Gebäude setzen sich am Wertersatzanspruch des Nutzers gegen den Grundstückseigentümer fort. § 16 Abs. 3 Satz 5 des Vermögensgesetzes ist entsprechend anzuwenden.“

- bb) Die Absätze 5 und 6 werden Absätze 6 und 7.

- f) § 8 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Soweit Rechtsverhältnisse und Ansprüche aufgrund des § 459 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik und der dazu ergangenen Ausführungsvorschriften am Ende des Tages vor dem Wirksamwerden des Beitritts bestehen, bleiben sie vorbehaltlich des § 2 und der im Sachenrechtsbereinigungsgesetz getroffenen Bestimmungen unberührt.“

3. In Artikel 234 wird § 4 a Absatz 1 wie folgt geändert:

In Satz 5 werden hinter dem Wort „angeordnet“ die Worte „oder wenn bei dem Grundbuchamt die Eintragung einer Zwangshypothek beantragt“ eingefügt.

§ 5

Änderung des Grundbuchbereinigungsgesetzes

Das Grundbuchbereinigungsgesetz vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2192) wird wie folgt geändert:

1. § 5 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 werden hinter dem Wort „Dienstbarkeiten“ ein Komma und das Wort **„Vormerkungen“** eingefügt.

- b) In Satz 2 werden hinter dem Wort „Dienstbarkeit“ ein Komma und die Worte **„der Vormerkung“** eingefügt.

2. In § 6 wird folgender Absatz 1 a eingefügt:

„(1a) Soweit auf § 1170 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwiesen wird, ist diese Bestimmung auf die vor dem 3. Oktober 1990 begründeten Rechte auch dann anzuwenden, wenn der Aufenthalt des Gläubigers unbekannt ist. § 1104 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs findet auf die vor dem 3. Oktober 1990 begründeten Vorkaufsrechte und Reallasten keine Anwendung.“

3. Dem § 8 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Wird eine Klage nach Absatz 1 rechtshängig, so ersucht das Gericht auf Antrag des Klägers das Grundbuchamt um Eintragung eines Rechtshängigkeitsvermerks zugunsten des Klägers. Der Vermerk hat die Wirkungen eines Widerspruchs. Er wird mit rechtskräftiger Abweisung der Klage gegenstandslos.“

4. Dem § 13 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Die Bestimmung über die Eintragung eines Zustimmungsvorbehalts für Veräußerungen in § 6 Abs. 4 des Bodenordnungsgesetzes ist entsprechend anzuwenden.“

5. § 14 wird wie folgt geändert:

a) Satz 2 wird gestrichen.

b) In dem bisherigen Satz 3 wird das Wort „auch“ durch die Worte **„durch Berufung auf die Vermutung nach Artikel 234 § 4a Abs. 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche oder“** ersetzt.

c) Nach dem bisherigen Satz 3 wird folgender Satz angefügt:

„Die Berichtigung ist in allen Fällen des Artikels 234 § 4a des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche gebührenfrei.“

§ 6

Änderung der Bundesnotarordnung

Die Bundesnotarordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungs-Nr. 303-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. Januar 1991 (BGBl. I S. 150), wird wie folgt geändert:

1. In § 14 Abs. 4 Satz 1 werden nach den Wörtern „Darlehen sowie,“ die Wörter **„abgesehen von den ihm durch Gesetz zugewiesenen Vermittlungstätigkeiten“** und ein Komma eingefügt.

2. § 20 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 eingefügt:

„(4) Die Notare sind auch zur Vermittlung nach den Bestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes vom [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Sachenrechtsänderungsgesetzes] zuständig.“

b) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 5.

§ 7

Änderung der Verordnung über die Tätigkeit von Notaren in eigener Praxis

Die Verordnung über die Tätigkeit von Notaren in eigener Praxis vom 20. Juni 1990 (GBl. I Nr. 37 S. 475), die nach den Maßgaben der Anlage II Kapitel III Sachgebiet A Abschnitt III Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1

des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1156) fortgilt, zuletzt geändert durch § 12 des Gesetzes zur Prüfung von Rechtsanwaltszulassungen, Notarbestellungen und Berufungen ehrenamtlicher Richter vom 24. Juli 1992 (BGBl. I S. 1386), wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 4 wird folgender Absatz 5 eingefügt:

„(5) Die Notare sind auch zur Vermittlung nach den Bestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes vom [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Sachenrechtsänderungsgesetzes] zuständig.“

b) Die bisherigen Absätze 5 und 6 werden Absätze 6 und 7.

2. In § 8 Abs. 4 Satz 1 werden nach den Worten „ist es“ die Worte **„abgesehen von den ihm durch Gesetz zugewiesenen Vermittlungstätigkeiten“** eingefügt.

§ 8

Änderung des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes

Nach § 64a des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird folgender § 64b angefügt:

„§ 64b

Eingebrachte Gebäude

(1) Der Anteilsinhaber eines aus einer LPG durch Formwechsel hervorgegangenen Unternehmens neuer Rechtsform oder eines durch Teilung einer LPG entstandenen Unternehmens kann von diesem die Rückübereignung der nach § 13 Abs. 1 des Gesetzes über die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vom 3. Juni 1959 (GBl. I S. 577) eingebrachten Wirtschaftsgebäude zum Zwecke der Zusammenführung mit dem Eigentum am Grundstück verlangen. Der in Satz 1 bestimmte Anspruch steht auch einem Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers zu, der nicht Anteilsinhaber ist.

(2) Wird der Anspruch nach Absatz 1 geltend gemacht, hat der Grundstückseigentümer dem Unternehmen einen Ausgleich in Höhe des Verkehrswerts des Gebäudes zum Zeitpunkt des Rückübereignungsverlangens zu leisten.

(3) § 84 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist entsprechend anzuwenden.

(4) Das Unternehmen kann dem Grundstückseigentümer eine Frist von mindestens drei Monaten zur Ausübung seines in Absatz 1 bezeichneten Anspruchs setzen, wenn dieser nicht innerhalb eines Jahres nach dem [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Sachenrechtsänderungsgesetzes] die Rückübereignung des eingebrachten Wirtschaftsgebäudes verlangt hat. Nach fruchtlosem Ablauf der in Satz 1 bezeichneten Frist kann das Unternehmen von dem Grundstückse-

eigentümer den Ankauf der für die Bewirtschaftung des Gebäudes erforderlichen Funktionsfläche zum Verkehrswert verlangen. Macht das Unternehmen den Anspruch geltend, erlischt der Rückübereignungsanspruch.

(5) Die Ansprüche nach den Absätzen 1 bis 4 können in einem Verfahren nach den Vorschriften dieses Abschnitts geltend gemacht werden."

§ 9

Schlußbestimmung

(1) Das jeweils zuständige Bundesministerium kann den Wortlaut der durch diesen Artikel geänderten Gesetze sowie der Grundbuchordnung in ihrer von dem 1. September 1994 an geltenden Fassung neu bekanntmachen.

(2) Soweit vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes Gebühren für die Berichtigung des Grundbuchs in den Fällen des Artikels 234 § 4 a des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche erhoben und gezahlt worden sind, bleibt es dabei. Erhobene, aber noch nicht gezahlte Gebühren werden niedergeschlagen. Noch nicht erhobene Gebühren werden auch dann nicht erhoben, wenn der Antrag vor Inkrafttreten dieses Gesetzes gestellt worden ist.

ARTIKEL 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am [1. Juli 1994] in Kraft.

**Bericht der Abgeordneten Dr. Michael Luther, Detlef Kleinert (Hannover),
Hans-Joachim Hacker, Dr. Eckhart Pick, Dr. Wolfgang Ullmann
und Dr. Uwe-Jens Heuer**

A. Zum Beratungsverfahren

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Änderung sachenrechtlicher Bestimmungen (Sachenrechtsänderungsgesetz — SachenRÄndG) — Drucksache 12/5992 — in seiner 190. Sitzung am 12. November 1993 in erster Lesung beraten und zur federführenden Beratung an den Rechtsausschuß und zur Mitberatung an den Finanzausschuß, an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau sowie an den Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten überwiesen.

1. Die mitberatenden Ausschüsse haben auf der Grundlage des Regierungsentwurfs und der dort vorgesehenen Reihenfolge der Artikel 1 bis 3 zu der Vorlage wie folgt Stellung genommen:

- a) Der Finanzausschuß hat mit Stellungnahme vom 14. April 1994 einstimmig bei Abwesenheit der Gruppen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und PDS/Linke Liste vorgeschlagen, die Annahme der Vorlage zu empfehlen.
- b) Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat in seiner 79. Sitzung vom 20. April 1994 mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Gruppe PDS/Linke Liste und bei Enthaltung der Fraktion der SPD beschlossen, die Annahme des Gesetzentwurfs in der Fassung der Beschlußempfehlung des Rechtsausschusses zu empfehlen — mit Ausnahme der §§ 10, 26, 30 Abs. 3, § 52 SachenRBERG, § 906 Abs. 1 BGB, deren endgültige Fassung bzw. Änderung durch den Rechtsausschuß nach der Beratung im Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau erfolgt ist.
- c) Der Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat in seiner 89. Sitzung vom 20. April 1994 dem Gesetzentwurf einstimmig — bei einer Stimmenthaltung sowie bei Abwesenheit des Vertreters der Gruppe PDS/Linke Liste — zugestimmt.
- d) Der Sportausschuß hat folgende gutachtliche Stellungnahme vom 20. April 1994 abgegeben:

„Der Sportausschuß hat den von den Fraktionen der CDU/CSU und der F.D.P. eingebrachten und auf die Initiative des Sportausschusses zurückgehenden Änderungsantrag Nr. 5 (Artikel 2 § 3 — Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) beraten. Einstimmig empfiehlt er dem federführenden Rechtsausschuß, dem Änderungsantrag in der vorliegenden Fassung zuzustimmen.“

e) Auch der Ausschuß für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit hat in seiner 75. Sitzung am 20. April 1994 den Gesetzentwurf gutachtlich beraten und den folgenden Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen zu § 906 BGB einstimmig angenommen:

„Dem § 906 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ... werden die folgenden Sätze angefügt:

„Eine unwesentliche Beeinträchtigung liegt in der Regel vor, wenn die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte für Einwirkungen der betreffenden Art nicht überschritten werden. Gleiches gilt für solche Werte, die in nach § 48 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erlassenen, dem Stand der Technik noch entsprechenden allgemeinen Verwaltungsvorschriften enthalten sind.“

2. Der Rechtsausschuß hat die Vorlage in seinen Sitzungen vom 9. Dezember 1993, 28. Januar 1994, 13. April 1994, 20. April 1994 und 27. April 1994 (105., 109., 121., 122. und 125. Sitzung) beraten. In seiner Sitzung vom 28. Januar 1994 hat der Rechtsausschuß eine öffentliche Anhörung von Sachverständigen durchgeführt. Daran teilgenommen haben:

- Deutscher Mieterbund e. V., Köln,
- Deutscher Siedlerbund, Leipzig,
- Haus & Grund Sachsen e. V., Dresden,
- Interessengemeinschaft „Überlassungsverträge“, Lehnitz
- Mieterbund Land Brandenburg e. V., Potsdam,
- Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V., Düsseldorf,
- Deutscher Anwaltverein, Bonn,
- Verein der Märkischen Eigenheim- und Grundstücksbesitzer e. V.,
- Bürgerinitiative „Haus und Grundstück“, Halle,
- Prof. Dr. Alexander von Brünneck, Hannover,
- Prof. Dr. Christoph Degenhart, Leipzig,
- Prof. Dr. Joachim Göhring, Berlin,
- Rechtsanwalt Berndt Hoffmeister, Berlin,
- Prof. Dr. Rolf Stürner, Freiburg.

Hinsichtlich der Ergebnisse der Anhörung wird auf das Protokoll der 109. Sitzung des Rechtsausschusses mit den anliegenden Stellungnahmen der Sachverständigen verwiesen.

Zur Vorbereitung der Beratungen haben zahlreiche Berichterstattergespräche unter Beteiligung des Bundesministeriums der Justiz stattgefunden.

Der Rechtsausschuß empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und der F.D.P. gegen die Stimme der Fraktion der SPD und der Gruppe PDS/Linke Liste bei Abwesenheit des Vertreters der Gruppe BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Annahme des Gesetzentwurfs in der aus dem obigen Gesetzestext ersichtlichen Fassung.

B. Zum Inhalt der Beschlußempfehlung

Der Gesetzentwurf hat nach der im Rechtsausschuß beschlossenen Fassung im wesentlichen folgenden Inhalt:

Artikel 1

Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet

Der Artikel 1 enthält das Kernstück des Entwurfs. Gegenstand des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist die Neuregelung der Rechtsverhältnisse an Grundstücken, die durch

- die Bebauung oder den Erwerb selbständigen, vom Eigentum am Grundstück getrennten Eigentums am Gebäude,
- die gesetzliche Umgestaltung von Erbbaurechten,
- die nach dem Zivilgesetzbuch der DDR (im folgenden: ZGB) infolge werterhöhender Maßnahmen entstandenen Miteigentumsanteile am Grundstück und
- die Mitbenutzung fremder Grundstücke für Erschließungs-, Entsorgungs- oder Versorgungsanlagen

entstanden sind.

1. Bebauung fremder Grundstücke — Kapitel 2 des Entwurfs des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes

Den größten Teil des Entwurfs nehmen die Vorschriften über

- die Anpassung fortbestehender Nutzungsrechte an das Bürgerliche Gesetzbuch,
- die Überführung des selbständigen Eigentums am Gebäude und an baulichen Anlagen in BGB-konforme Rechtsverhältnisse,
- die Absicherung der mit Billigung staatlicher Stellen ohne Bestellung eines Nutzungsrechts erfolgten Bebauungen und

— die Regelung der Rechtsverhältnisse aus nicht erfüllten Gebäudekaufverträgen

ein.

Die einschlägigen Bestimmungen befinden sich im Kapitel 2 (§§ 3 bis 111a des Entwurfs).

a) Ausgangslage

Die rechtlichen Regelungen der DDR beruhten auf den Prinzipien der Planwirtschaft, die mit den Rechtsinstituten des bürgerlichen Rechts unvereinbar sind.

Die früheren Bodennutzungsrechte (**Rechtsträgerschaften** für Genossenschaften und Vereinigungen, **gesetzliches Bodennutzungsrecht** der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften) sind mit der Wirtschafts- und Währungsunion oder mit dem Beitritt aufgehoben worden. Die von den früheren Berechtigten errichteten Gebäude und baulichen Anlagen, an denen in einigen Fällen selbständiges, vom Eigentum am Grundstück getrenntes Eigentum besteht, werden weiterhin von den früheren Nutzern oder von Rechtsnachfolgern genutzt. Hier bedarf es einer gesetzlichen Bestimmung, die das Rechtsverhältnis zum Grundstückseigentümer klarstellt und eine dem bürgerlichen Recht entsprechende Grundstücksnutzung ermöglicht.

Durch die **Verleihung** oder **Zuweisung** eines **Nutzungsrechts** wurde ein subjektiv-öffentliches Recht begründet, ein Grundstück zu bestimmten Zwecken und in einem bestimmten Umfang nutzen zu können. Die daraus begründeten Rechte und Pflichten bestanden gegenüber dem Ausgeber des Nutzungsrechts (Staat oder landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft), jedoch nicht gegenüber dem Bodeneigentümer. Diese Nutzungsrechte bestehen nach dem Einigungsvertrag zwar nunmehr als dingliche Rechte fort, ihr Inhalt entspricht jedoch nicht dem eines durch Rechtsgeschäft begründeten Rechts am Grundstück. Die Rechte müssen daher an das Bürgerliche Gesetzbuch angepaßt werden. Zugleich ist ein Interessenausgleich zwischen Grundstückseigentümer und Nutzer herbeizuführen, wobei es um die richtige Verteilung der durch die Einführung der Marktwirtschaft entstandenen Bodenwerte geht.

BGB-konforme Rechtsverhältnisse müssen in den Fällen erst begründet werden, in denen die bauliche Nutzung des fremden Grundstücks nicht in gleicher Weise abgesichert worden, die Bebauung jedoch mit Billigung staatlicher Stellen erfolgt ist. Die Gründe für die Einbeziehung der sog. **hängenden Fälle** in die Sachenrechtsbereinigung sind in der Begründung zum Regierungsentwurf (Drucksache 12/5992, S. 62) im einzelnen genannt. Darauf wird verwiesen.

Als neue Fallgruppe hat der Rechtsausschuß in den Entwurf die **hängenden Gebäudekaufverträge** aufgenommen. Die Bundesregierung hat in ihrer Gegenüberstellung zur Stellungnahme des Bundesrates die Regelungen für diese Fallgruppe vorgeschlagen (Drucksache 12/5992, S. 204 bis 207). Insoweit waren die Bestimmungen über die betroffenen Rechtsverhältnisse (§ 1), die Beschreibung des Anwendungsbereichs des

Entwurfs (§ 4) und die Begriffsbestimmung des Nutzers (§ 9) zu ergänzen.

b) Eckwerte

Der Entwurf beruht auf dem Grundsatz, bei der Durchführung der Sachenrechtsbereinigung die Bodenwerte zwischen Nutzer und Grundstückseigentümer zu teilen (Teilungsmodell). Sowohl die Fraktionen der Koalition als auch die SPD-Fraktion halten dieses Prinzip für sachgerecht.

aa) Anpassung an hohe Bodenwerte

Dies gilt auch für die in teuren Lagen belegenen Grundstücke, wo auf die Nutzer zumindest auf lange Sicht nach Ablauf einer beim Erbbaurecht vorgesehenen neunjährigen Eingangsphase (die für die Nutzung eines Grundstücks für ein Eigenheim bei Bodenwerten über 250 000 DM auf zwölf Jahre verlängert werden soll) hohe Belastungen zukommen werden. Eine partielle Abkehr vom Teilungsgrundsatz, z. B. durch Festlegung einer auf die gesamte des Erbbaurechts bezogenen Obergrenze bei der Bemessungsgrundlage für den Erbbauzins und den Ankaufspreis, würde jedoch zu einer ungleichen Verteilung von Vermögen zugunsten des Nutzers führen.

bb) Instrumente gegen ungerechtfertigte Gewinnmitnahmen aus der Bodenwertsteigerung

Der Grundsatz der Teilung der Bodenwerte findet auch auf die für die Nutzung land-, forstwirtschaftlicher oder gewerblicher Bauten verwendeten Grundstücke Anwendung. Die Bodenwertteilung ist in diesem Bereich allerdings in ihren wirtschaftlichen Auswirkungen nicht unproblematisch. Sie eröffnet die Möglichkeit zur Mitnahme von Gewinnen durch Ankauf und anschließende Weiterveräußerung des Grundstücks auch in den Fällen, in denen

- das Gebäude inzwischen verfallen ist oder nicht mehr genutzt wird oder
- die Art der Nutzung des Gebäudes gewechselt hat (der Nutzer hat die gewerbliche Nutzung aufgegeben und erzielt nunmehr Einnahmen aus Vermietung oder Verpachtung des Gebäudes).

Eine Teilung des Bodenwertes auch in diesen Fällen wäre nicht gerechtfertigt, da in den genannten Fällen ein Bezug zu der in der DDR begründeten Nutzung nicht mehr vorhanden ist und die Befugnisse des Nutzers auf dem vorgefundenen Rechtszustand beruhen und daher grundsätzlich nicht über das Nutzungsrecht hinausgehen können.

Ungerechtfertigte Mitnahmen von Gewinnen sollen durch Einreden des Grundstückseigentümers (§ 29 SachenRBerG), Regelungen zur Erbbauzins- und zur Preisanpassung (§§ 48 und 71 SachenRBerG) sowie Nachzahlungspflichten (§§ 49 und 72 SachenRBerG) verhindert werden. Diese Bestimmungen sind in ihrer

Anwendung kompliziert und werden den Handel mit den von der Sachenrechtsbereinigung betroffenen Grundstücken in den ersten Jahren nach dem Inkrafttreten des Gesetzes zwar nicht aus rechtlichen, jedoch aus wirtschaftlichen Gründen einschränken.

Der Ausschuß sieht jedoch die im Regierungsentwurf verfolgte Lösung insoweit noch als das beste Regelungskonzept an. Ein Verzicht auf die Bodenwertteilung bei land-, forstwirtschaft- oder gewerblicher Bodennutzung würde zu einer Ungleichbehandlung gleichartiger Rechtspositionen und zu einer wirtschaftlichen Benachteiligung der Betriebe führen, die den schwierigen Strukturwandel der Wirtschaft im Beitrittsgebiet gerade überstanden haben. Ein Verzicht auf die Einreden, Zins- und Preisanpassungen sowie die Nachzahlungspflichten würde andererseits den Nutzern Verwertungsmöglichkeiten einräumen, die weit über den eng zweckgebundenen Zuweisungsgehalt der vorgefundenen Rechtspositionen hinausgingen und die Mitnahme von Gewinnen aus unerwünschten Spekulationsgeschäften (aus nicht mehr nutzbaren Gebäuden, nicht ausgeübten Nutzungsrechten usw.) ermöglichen.

c) Instrumente und Regelungsmechanismen

Die Sachenrechtsbereinigung soll in der Weise erfolgen, daß der Nutzer grundsätzlich nach seiner Wahl entweder die Bestellung eines Erbbaurechts oder den Ankauf des Grundstücks verlangen kann. (Das Recht am Gebäude begründet einen Anspruch auf Erwerb von Rechten am Grundstück.) Das Wahlrecht ist eingeschränkt

- bei geringen Grundstückswerten, wonach der Nutzer nur einen Ankauf soll verlangen können, und
- im Falle eines Verkaufsverbots des Grundstückseigentümers durch Satzung, wo ein Ankauf gegen den Willen des Grundstückseigentümers ausgeschlossen wird.

Der Grundstückseigentümer soll seinerseits ein Wirtschaftsgebäude des Nutzers ankaufen können, wenn im ländlichen Raum dies aus agrarstrukturellen Gründen oder im gewerblichen Bereich bei einem überwiegenden Investitionsinteresse des Grundstückseigentümers erforderlich ist. Bei den Wirtschaftsgebäuden kann also auch eine Umkehr des oben genannten Grundprinzips eintreten. (Das Eigentum am Grundstück begründet ein Recht zum Erwerb des Gebäudes.) Bei den Wirtschaftsgebäuden geht es um die Abwägung betrieblicher Interessen des Nutzers und des Grundstückseigentümers. Hier darf z. B. eine im Verhältnis zum Wert des Grundstücks geringwertige bauliche Investition nicht eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Grundstücks auf Dauer ausschließen.

d) Inhalt des Erbbaurechts

Bei dem Erbbaurecht soll das Teilungsmodell durch Halbierung des für die jeweilige Nutzungsart üblichen Zinssatzes zur Anwendung gebracht werden.

Bei Nutzungsänderungen und Veräußerungen des Erbbaurechts innerhalb von sechs Jahren nach dessen Bestellung sind Zinsanpassungen auf den für die Nutzung üblichen Zinssatz vorgesehen. (Zur Begründung wird auf die nachfolgenden Ausführungen zum Ankaufsrecht verwiesen.)

Die Dauer des Erbbaurechts soll grundsätzlich an die übliche Nutzungsdauer eines Neubaus angepaßt werden. Der Grund für diese Regelung liegt darin, daß das Nutzungsrecht auch zum Neubau berechtigt (vgl. Artikel 233 § 4 Abs. 3 Satz 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche — im folgenden EGBGB). Ist ein Nutzungsrecht nicht bestellt, so soll bei den Wirtschaftsgebäuden die Vertragslaufzeit grundsätzlich nach der Restnutzungsdauer des Gebäudes bestimmt werden, da in solchen Fällen allein der Gebrauchswert der baulichen Investition zu schützen ist. Dieser bemißt sich nach der Restnutzungsdauer des Gebäudes.

e) Inhalt des Ankaufsrechts

Beim Ankaufsrecht wird der Teilungsgrundsatz durch Halbierung des nach dem Verkehrswert bemessenen Kaufpreises umgesetzt.

Ist die Art der Nutzung des Gebäudes oder der baulichen Anlage vor Abschluß des Kaufvertrages geändert worden, so soll der Kaufpreis nach dem ungeteilten Bodenwert bemessen werden (§ 71 SachenRBERG). Wird die Nutzungsart nach Abschluß des Kaufvertrages geändert, das Grundstück als leerer Bauplatz oder ein Betriebsgrundstück bis zu einer Zeit innerhalb von sechs Jahren nach dem Ankauf weiterveräußert, so soll eine Nachzahlungspflicht eintreten (§ 72 SachenRBERG).

Den Bestimmungen zur Preisbemessung liegen folgende Erwägungen zugrunde:

Die Teilung des Bodenwertes beruht darauf, daß das Grundstückseigentum mit einer in der DDR begründeten Belastung in den Geltungsbereich des Grundgesetzes gekommen ist. Eine Preisbemessung nach dem geteilten Bodenwert ist daher nur dort und in dem Umfang gerechtfertigt, wie ein in der DDR begründetes Recht am Grundstück nach dem Einigungsvertrag wie eine Belastung des Grundstücks fortbesteht. Mit dem Einigungsvertrag sind die am Beitrittstage bestehenden Belastungen mit dem sich aus dem bisherigen Recht ergebenden Inhalt und Rang anerkannt worden (vgl. Artikel 233 § 3 Abs. 1 EGBGB). Weitergehende Rechte, die den Nutzer zu einer beliebigen Inanspruchnahme des Grundstücks berechtigen würden, sind hingegen nicht begründet worden.

Die in der DDR begründeten Rechte waren in der Regel auf eine bestimmte Nutzung bezogen. Das Recht durfte nur bestimmungsgemäß ausgeübt werden (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken — im folgenden: Nutzungsrechtsgesetz — vom 14. Dezember 1970 — GBl. I Nr. 24 S. 372). Aus diesem Grunde kann in der Sachenrechtsvereinbarung auch nicht ein Recht des Nutzers als vorgefunden unterstellt werden, das ihn zu einer beliebigen Nut-

zung berechtigen würde. Veränderungen in der Art der Nutzung sowie die Veräußerung nicht ausgeübter Rechte zur Bebauung liegen vielmehr außerhalb der vorgefundenen und mit dem Einigungsvertrag übernommenen Nutzungsrechte. Für solche Zwecke kann es deshalb keine Bodenwertteilung aufgrund einer vorgefundenen Belastung des Grundstücks geben.

Von den Gründen, die eine Teilung des Bodenwertes aufgrund einer vorgefundenen Belastung gebieten, sind die Erwägungen zum Schutz der baulichen Investitionen zu trennen. Diese sind — aus denselben Erwägungen, aus denen ein Überbau im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geschützt wird — vor einer wertvernichtenden Zerstörung zu bewahren. Der Nutzer soll deshalb auch in solchen Fällen einen Anspruch auf Erbbaurechtsbestellung oder zum Ankauf des Grundstücks geltend machen können. Der Zins oder der Preis sind dann jedoch nach dem ungeteilten Zinssatz und dem vollen Bodenwert zu bemessen.

Die vorstehenden Grundsätze zur Zins- und Preisbemessung führen auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu angemessenen Ergebnissen. Die Fortführung der bisherigen Nutzung wird erleichtert, wobei § 55 Abs. 2 und 3, § 71 Abs. 2 sowie § 72 Abs. 1 Satz 2 SachenRBERG die strukturell notwendigen Anpassungen ermöglichen, ohne daß dies zu einer Veränderung des Zinses oder des Preises führt. Auf der anderen Seite werden Wettbewerbsverzerrungen durch unberechtigte, ungleiche Startbedingungen bei Neugründungen von Unternehmen vermieden. Die Möglichkeit, sich auf Kosten des Grundstückseigentümers Wettbewerbsvorteile dadurch zu verschaffen, daß man einen alten Rechtstitel zu einem anderen als dem bisherigen Zweck ausübt, werden durch die vorstehenden Bestimmungen im gebotenen Maße beschränkt.

Der Ausschuß erachtet auch die Regelungen im Entwurf für sachgerecht, die aus den vorgenannten Gründen die Anwendung des Teilungsprinzips ausschließen oder einschränken.

f) Verfahren

Der Entwurf sieht ein notarielles Vermittlungsverfahren als obligatorisches Vorverfahren vor einer gerichtlichen Auseinandersetzung vor. Dieses Verfahren ist deshalb vorgesehen, weil

- die Beteiligten ohne sachkundige Hilfe oft nicht in der Lage sein werden, die Grundlagen für einen Vertragsschluß (Höhe des Verkehrswerts, einzubeziehende Flächen usw.) zu ermitteln und so einen den Vorgaben des Gesetzes entsprechenden Vertragstext aufzusetzen, und
- die Durchsetzung eines Anspruchs auf Abschluß eines Erbbaurechts- oder eines Grundstückskaufvertrages durch Klage auf Annahme eines Angebotes nach § 894 ZPO außerordentlich schwierig ist.

Der Kläger kann gehalten sein, nacheinander mehrere Kaufvertragsangebote beurkunden zu lassen, wenn das erste Angebot auch nur in einem

Punkt nach Auffassung des Gerichts nicht den Vorgaben des Gesetzes entspricht. Ein gerichtliches Feststellungsverfahren auf der Basis eines notariellen Vertragsentwurfs — wie es in den §§ 104 bis 109 vorgesehen ist — setzt jedoch ein notarielles Vermittlungsverfahren voraus, in dem eine Vorprüfung durch einen Notar stattfindet.

Im Falle einer Einigung kann diese sogleich vor dem vermittelnden Notar beurkundet werden.

Im Ausschuß ist darüber hinaus die Alternative eines entsprechenden anwaltlichen Vermittlungsverfahrens neben dem Notariatsverfahren diskutiert worden. Unter dem Gesichtspunkt eines erweiterten Schlichtungsangebots und zusätzlicher Möglichkeiten für die Beteiligten, zu einer einvernehmlichen Lösung zu kommen, soll nach Ansicht von Mitgliedern des Ausschusses diese Alternative nach Klärung der Einzelheiten weiter verfolgt werden.

2. Alte Erbbaurechte — Kapitel 3 des Entwurfs des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes

Bei den durch das Einführungsgesetz zum ZGB in unbefristete Rechte umgewandelten alten Erbbaurechten ist grundsätzlich eine Wiederherstellung der vertraglichen Vereinbarungen vorgesehen. Zugunsten der Nutzer, die sich auf die veränderte Rechtslage eingerichtet haben, sind allerdings längere Restlaufzeiten für die Erbbaurechte bestimmt, die nach den vertraglichen Vereinbarungen bereits beendet wären oder in kurzer Zeit beendet sein würden.

Diejenigen Nutzer, die nach der Umwandlung der Erbbaurechte in unbefristete Rechte das Grundstück neu bebaut haben, sollen den Inhabern von Nutzungsrechten gleichgestellt werden.

3. Miteigentumsanteile — Kapitel 4 des Entwurfs des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes

Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz erkennt die kraft Gesetzes in der DDR nach § 459 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 4 ZGB begründeten Miteigentumsanteile an. Die Regelung ist durch Artikel 233 § 8 EGBGB in der Fassung durch den Einigungsvertrag vorgegeben.

Der Entwurf sieht besondere Ansprüche zur Grundbuchberichtigung, zum Ausschluß nicht eingetragener Miteigentumsanteile im Wege des Aufgebotsverfahrens sowie besondere Ankaufsrechte bei Auflösung der Gemeinschaft vor.

4. Bestellung von Dienstbarkeiten — Kapitel 5 des Entwurfs des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes

In der DDR sind Erschließungs- und Versorgungsleitungen für Gebäude und bauliche Anlagen oft über Grundstücksgrenzen hinweg verlegt worden. Dies geschah insbesondere auf den Flächen, die dem genossenschaftlichen Bodennutzungsrecht der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften unter-

legen haben. Die Grenzen der Grundstücke waren insoweit für die Mitbenutzung ohne Bedeutung.

Die Bestimmungen in Kapitel 5 sollen auf die Leitungen öffentlicher Unternehmen für die Versorgung mit Energie und Wasser und zur Beseitigung von Abwasser keine Anwendung finden. Die noch im Regierungsentwurf vorgesehenen Bestimmungen (§ 116 Satz 2 und § 117 Abs. 3) werden gestrichen. Eines Anspruchs auf Bestellung von Dienstbarkeiten bedarf es insoweit nicht. In § 9 Abs. 1 des Grundbuchberichtigungsgesetzes sind für die Anlagen öffentlicher Energieversorgungsunternehmen insoweit kraft Gesetzes Dienstbarkeiten begründet worden. Für die anderen Anlagen ist in § 9 Abs. 9 jenes Gesetzes eine Ermächtigung begründet worden, durch die die gesetzliche Regelung durch Rechtsverordnung auf solche Anlagen erstreckt werden kann.

Artikel 2

Änderung anderer Vorschriften, Schlußbestimmungen

§ 1 Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht

§ 2 Änderung des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Die vorgeschlagenen Änderungen sollen im Schrifttum seit langem erörterte Probleme des Erbbaurechts lösen, nämlich

- die Sicherung der nachrangigen Erbbauzinsreallast in der Zwangsversteigerung und
- die Wertsicherung des Erbbauzins.

Die Regelungen des geltenden Rechts werden allgemein als unbefriedigend angesehen. Die Kreditgeber verlangen für eine erstrangige Beleihung des Erbbaurechts den Rangrücktritt der Erbbauzinsreallast. Dies hat zur Folge, daß bei einer Versteigerung des Erbbaurechts aus dem erstrangigen Grundpfandrecht die Erbbauzinsreallast erlischt. Es entsteht ein erbbauzinsloses Erbbaurecht.

Eine Wertsicherung der Erbbauzinsreallast ist nach geltendem Recht nicht möglich. Es gibt nur die Möglichkeit, schuldrechtlich mit dem Vertragspartner (dem ersten Erbbauberechtigten) eine Anpassung zu vereinbaren und diesen Anspruch durch eine Vormerkung sichern zu lassen. Die Durchsetzung dieses Anspruches ist — insbesondere nach einer Veräußerung des Erbbaurechts — dann schwierig, wenn der neue Erbbauberechtigte die schuldrechtliche Verpflichtung gegenüber dem Vertragspartner des Grundstückseigentümers nicht übernommen hat. Nach Durchsetzung des Anpassungsanspruchs ist der Inhalt der Reallast, der auf einen bestimmten Betrag lauten muß, im Grundbuch umzuschreiben.

Nach der vom Ausschuß beschlossenen Regelung soll es künftig möglich sein, als Inhalt der Reallast vereinbaren zu können, daß

- in der Versteigerung des Erbbaurechts aus einem vorrangigen Grundpfandrecht die Reallast mit ihrem Hauptanspruch bestehenbleibt und
- eine Anpassung auch der Erbbauzinsreallast an veränderte Verhältnisse verlangt werden kann, wenn deren Umfang nach Zeit und Wertmaßstab bestimmbar ist.

Solche Vereinbarungen bedürfen der Zustimmung der Inhaber dinglicher Rechte am Erbbaurecht, die hierdurch in ihren Rechten beeinträchtigt sein können. — Erbbauzinsreallasten, die in der Zwangsversteigerung mit ihrem Hauptanspruch bestehenbleiben und eine Zinsanpassung erhalten, die nicht über den üblichen Rahmen hinausgehen, vermeiden die oben genannten Nachteile, ohne die Beleihbarkeit des Erbbaurechts wesentlich zu beeinträchtigen.

In der Praxis werden zwischen den Kreditgläubigern, die einen Rangrücktritt verlangen, und den Grundeigentümern sog. Stillhalteerklärungen vereinbart, in denen sich der Kreditgläubiger verpflichtet, die Versteigerung mit der abweichenden Bedingung des Bestehenbleibens der Reallast durchzuführen. Die Stillhalteerklärungen versagen jedoch im Falle der Abtretung oder Pfändung des Grundpfandrechts.

§ 3 Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Im Bereich des zivilrechtlichen Nachbarschutzes ist streitig, welche Bedeutung den Vorschriften des öffentlichen Immissionsschutzrechts im Rahmen des bürgerlich-rechtlichen Abwehranspruchs nach den §§ 1004, 906 BGB zukommen soll. Dieser Umstand läßt es nach Ansicht des Rechtsausschusses wünschenswert erscheinen, einen ersten Schritt in Richtung auf eine Harmonisierung des öffentlichen und des privaten Immissionsschutzrechts zu machen. Der Rechtsausschuß empfiehlt mit der vorgeschlagenen Vorschrift die Schaffung von Regelbeispielen zur Ausfüllung des unbestimmten Rechtsbegriffs der „Unwesentlichkeit der Beeinträchtigung“ im Sinne des § 906 Abs. 1 BGB. Damit wird dem Zivilrichter für die Beurteilung eines privaten Nachbarabwehranspruchs vorgegeben, im Regelfall von der Unwesentlichkeit einer Beeinträchtigung auszugehen, wenn diese die Vorgaben der öffentlich-rechtlichen Umweltstandards (in Gesetzen, Rechtsverordnungen und dem Stande der Technik entsprechenden allgemeinen Verwaltungsvorschriften nach § 48 BImSchG) einhält.

§ 4 Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

1. Artikel 231 § 8 EGBGB — neu —

Die Vorschrift bestimmt, daß die vom Leiter eines staatlichen Organs unterschriebene und mit einem Dienstsiegel versehene Vollmachtsurkunde wirksam ist. Dies entsprach den Bestimmungen in der Grundbuchverfahrensordnung und ihrer Auslegung durch das Oberste Gericht der DDR.

2. Änderung in Artikel 233 EGBGB

a) § 2a Moratorium

Das Moratorium wird in Absatz 1 für die Zeit bis zum Abschluß der Sachenrechtsbereinigung verlängert. Dies ist angesichts der Ungewißheit über die Dauer der Verfahren unumgänglich.

Die Nutzung fremden Grundeigentums kann jedoch nicht auf unabsehbare Zeit unentgeltlich bleiben. Es entstünde sonst ein nicht zu rechtfertigender Widerspruch zwischen dem unentgeltlichen Moratoriumsbesitz und den vertraglich begründeten Nutzungen. Mit Wirkung vom 1. Januar 1995 an soll der Nutzer daher einen Zins in Höhe des im Sachenrechtsbereinigungsgesetz bestimmten Erbbauzinses zahlen, wenn ein Verfahren zur Bodenordnung oder Bodenneuordnung oder ein Vermittlungsverfahren nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz eingeleitet worden ist oder sich der Grundstückseigentümer auf eine Verhandlung zur Begründung eines dinglichen Rechts oder auf eine Übereignung eingelassen hat. Soweit der Grundstückseigentümer auf eine Rechtsänderung hinwirkt, soll er für die Nutzung seines Grundstücks auch ein Entgelt verlangen können. Die Dauer des Verfahrens soll keiner Seite zum Vorteil oder zum Nachteil gereichen.

Die vom Ausschuß beschlossene Neufassung des Absatzes 8 füllt den dort vorgesehenen Vorbehalt aus. Sie stellt klar, daß der Moratoriumsbesitz — wie in Absatz 3 bestimmt — bis zum Ablauf des Moratoriums (31. Dezember 1994) unentgeltlich bleibt. Der Nutzer soll nicht verpflichtet sein, gezogene Nutzungen herauszugeben. Der Nutzer wird damit so behandelt, wie es in § 993 Abs. 1 BGB für den gutgläubigen unverklagten Besitzer angeordnet worden ist. Hieraus ergeben sich auch die Grenzen für die Unentgeltlichkeit. Wenn der Nutzer das Grundstück aufgrund eines unwirksamen Kaufvertrages oder eines beantragten Kaufvertrages besitzt und weiß, daß der Kaufvertrag unwirksam ist oder der Vertragsschluß endgültig abgelehnt und ein Anspruch auf Vertragsschluß zurückgewiesen wird, sollen von der Erlangung der Kenntnis an die allgemeinen Vorschriften des BGB über die Herausgabe von Nutzungen durch den bösgläubig gewordenen Besitzer gelten (§ 990 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 987 BGB).

Der neu angefügte Absatz 9 enthält eine Regelung für die für öffentliche Zwecke verwendeten Grundstücke. Die Rechtsverhältnisse an diesen Grundstücken sollen nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 SachenRBERG nicht mit dem Entwurf geregelt werden. Die Neuordnung der Rechtsverhältnisse an diesen Grundstücken wird aus dem Entwurf ausgeklammert. Die Gründe hierfür liegen darin, daß

- hier das Eigentum an den Grundstücken durch eine öffentlich-rechtliche Sachherrschaft überlagert wird, die eine Nutzung des Grundstücks für private Zwecke ausschließt,
- die Grundsätze der Sachenrechtsbereinigung, die eine Halbteilung eines durch den Verkehrswert bestimmten Bodenwerts vorsehen, hier nicht ohne weiteres übertragbar sind, da die Grundstücke

infolge der Verwendung für öffentliche Zwecke dem Grundstücksverkehr entzogen sind und insoweit keinen Verkehrswert haben.

Die Regelung dieser Rechtsverhältnisse muß daher noch zu schaffenden gesetzlichen Bestimmungen vorbehalten bleiben. Auch für diese Grundstücke gilt jedoch, daß ihre Nutzung für öffentliche Zwecke nicht auf Dauer unentgeltlich bleiben kann. Insoweit sieht der Entwurf eine dem Eingangszinssatz in der Sachenrechtsbereinigung entsprechende Verzinsung für die Zeit bis zum 31. Dezember 1998 vor. Der Grundstückseigentümer kann zudem die Freistellung von den Lasten des Grundstücks verlangen. Gleichzeitig stellt Absatz 9 klar, daß dem Grundstückseigentümer insoweit keine darüber hinausgehenden Ansprüche zustehen. In der nächsten Legislaturperiode soll eine gesetzliche Lösung auch für diese Grundstücke gefunden werden.

b) § 2b Gebäudeeigentum ohne dingliches Nutzungsrecht

Die Vorschrift bestimmt, daß die seit dem Beitritt und vor dem Inkrafttreten des 2. Vermögensrechtsänderungsgesetzes vorgenommenen Verfügungen und die ihnen zugrundeliegenden Rechtsgeschäfte über nicht im Grundbuch eingetragenes Gebäudeeigentum nicht unwirksam sind, wenn sie nicht nach den für die Übereignung von Grundstücken geltenden Vorschriften vorgenommen worden sind. Vor dem Inkrafttreten des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes war strittig, ob dieses Gebäudeeigentum wie Fahrnis oder wie ein Grundstück zu übereignen oder zu belasten ist. Das 2. Vermögensrechtsänderungsgesetz hat das Gebäudeeigentum insoweit dem Eigentum an Grundstücken gleichgestellt, jedoch keine Regelung für die zuvor abgeschlossenen und vollzogenen Verträge (Altfälle) getroffen.

c) § 2c Grundbucheintragung

Redaktionelle Änderung.

d) § 3 Inhalt und Rang beschränkter dinglicher Rechte

Die Vorkaufsrechte nach §§ 306 bis 309 ZGB sahen keinen Vertragseintritt, sondern einen Abschluß mit dem Vorkaufsberechtigten vor. Sie konnten nicht ausgeübt werden, wenn der Erwerb zugunsten des sozialistischen Eigentums erfolgte.

Diesen Bestimmungen ist durch den Übergang zur Marktwirtschaft und die damit verbundenen Rechtsänderungen die Grundlage entzogen worden. Auf diese Vorkaufsrechte sollen daher die Bestimmungen des BGB anwendbar sein.

e) § 4 Sondervorschriften für dingliche Nutzungsrechte und Gebäudeeigentum

Die Änderung sieht eine gerichtliche Klage auf Aufhebung eines Nutzungsrechts durch den Grundstückseigentümer in den Fällen unredlichen Erwerbs vor, wenn eine Zuständigkeit des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen nicht begründet ist. Das Amt ist nur dann zuständig, wenn ein Rückübertragungsanspruch geltend gemacht wird oder das Grundstück staatlich verwaltet war.

Der Grundstückseigentümer kann jedoch nicht verpflichtet sein, ein Nutzungsrecht zu dulden, dessen Aufhebung der enteignete Alteigentümer verlangen kann.

Wie für die Anträge auf Aufhebung der staatlichen Verwaltung nach § 30a des Vermögensgesetzes soll in das Gesetz eine Befristung für die Erhebung solcher Klagen aufgenommen werden.

f) § 8 — Neufassung — Rechtsverhältnisse nach § 459 ZGB

Redaktionelle Änderung.

§ 5 Änderung des Grundbuchbereinigungsgesetzes

Das Grundbuchbereinigungsgesetz hat in seinem Abschnitt 2 die Voraussetzungen dafür geschaffen, daß

- alte Kohleabbaugerechtigkeiten erlöschen und
- die Löschung alter, nicht mehr ausgeübter Dienstbarkeiten und anderer beschränkter dinglicher Rechte in einem Aufgebotsverfahren herbeigeführt werden kann, wenn der Berechtigte oder sein Aufenthalt unbekannt ist.

Die Ergänzungen zu §§ 5 und 6 erweitern den Anwendungsbereich des § 5 auf Vormerkungen für Kohleabbaugerechtigkeiten und des § 6 auf Vorkaufsrechte und Reallasten.

Es werden weiter die Möglichkeiten zu einer vorläufigen Sicherung nicht eingetragener Mitbenutzungsrechte (§ 8) sowie aller nicht eingetragenen Rechte für die Dauer von Bodenordnungsverfahren nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes geschaffen (§ 13 Satz 2).

§ 6 Änderung der Bundesnotarordnung

§ 7 Änderung der Verordnung über die Tätigkeit von Notaren in eigener Praxis

Die Änderungen passen die Bestimmungen für den Berufsstand an die für das notarielle Vermittlungsverfahren vorgesehenen Regelungen an.

§ 8 Änderung des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes

Die Regelung sieht eine Bereinigung der sachenrechtlichen Verhältnisse an den in eine landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft eingebrachten Gebäuden vor.

Die allgemeinen Regelungen der Sachenrechtsbereinigung passen hier nicht, da keine bauliche Investition der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft erfolgt ist. Nach § 47 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes waren im Fall des Ausscheidens dem Mitglied die eingebrachten Wirtschaftsgebäude zurückzugeben. Der Umstand, daß ein solcher Anspruch nicht geltend gemacht worden ist, kann nicht im Nachhinein als Einlage in Höhe des halben Bodenwerts bewertet werden.

C. Begründung der Beschlußempfehlung

I. Allgemeines

Die Koalitionsfraktionen und die Fraktion der SPD begrüßen übereinstimmend die Zielsetzung sowie die Grundprinzipien des Entwurfs des Sachenrechtsänderungsgesetzes.

Die Sachenrechtsbereinigung (Artikel 1 des Entwurfs) ist dringlich. Der Rechtsausschuß ist der Auffassung, daß es notwendig ist,

- die in der DDR in einer anderen Wirtschafts- und Rechtsordnung begründeten Rechte an Grundstücken an das BGB und seine Nebengesetze anzupassen und damit auf dem Gebiet des Immobiliarsachenrechts Rechtseinheit in Deutschland herzustellen,
- zu verkehrsfähigen, beleihbaren und aus den Eintragungen im Grundbuch erkennbaren Eigentumsverhältnissen sowie dinglichen Rechten auch an Grundstücken zu kommen, die zwar in der DDR mit Billigung staatlicher Stellen bebaut wurden, wo jedoch die nach dem Bodenrecht erforderliche Absicherung der Bebauung ausgeblieben ist,
- die derzeit bestehende Rechtsunsicherheit bei den Betroffenen so schnell wie möglich zu beseitigen und
- schließlich einen sachgerechten Interessenausgleich in bezug auf die durch die Einführung der Marktwirtschaft entstandenen Bodenwerte herbeizuführen.

Die Koalitionsfraktionen und die Fraktion der SPD stimmen insoweit auch den Eckwerten des Entwurfs zu.

Sie sehen die in Artikel 2 vorgeschlagenen Änderungen zur Erbbaurechtsverordnung als sachgerechte Lösung für ein seit längerem ungelöstes Problem an. Sie werden im gesamten Bundesgebiet dazu führen, daß in einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts kein erbbauzinsloses Erbbaurecht entsteht und eine Wertsicherung nicht nur schuldrechtlich, sondern als Inhalt des dinglichen Rechts vereinbart werden kann.

Die gegenwärtige Regelung wird insoweit im rechtswissenschaftlichen Schrifttum als unbefriedigend bezeichnet.

Die Fraktion der SPD hat — obwohl sie die sachenrechtlichen Bestimmungen des Entwurfs grundsätzlich begrüßt — den Entwurf insgesamt abgelehnt. Zur Begründung der Haltung der SPD wird auf den bei der Erläuterung der Einzelvorschriften dargestellten Antrag auf Änderung des § 4 Abs. 2 Satz 1 Vermögensgesetz (im folgenden: VermG) verwiesen. Im übrigen hat sie darauf verwiesen, daß dringend eine Klarstellung seitens des Gesetzgebers zu § 4 Abs. 2 Satz 1 VermG geboten sei. Diejenigen, die im Jahre 1990 nach dem Verkaufsgesetz vom 7. März 1990 redlich einen notariellen Kaufvertrag abgeschlossen haben, müßten vor Herausgabeansprüchen des Alteigentümers geschützt werden. Dies sei auch der Wille des Gesetzgebers bei den Regelungen zum Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetz gewesen. Eine rückwirkende Anwendung der erst im Juli 1990 erlassenen Anmeldeverordnung der DDR auf bereits abgeschlossene notarielle Kaufverträge komme nicht in Betracht. Zum anderen sei nach der Vereinbarung vom 15. Juni 1990 zwischen den beiden deutschen Regierungen die Aufhebung abgeschlossener Rechtsgeschäfte nicht generell beabsichtigt gewesen. Es habe lediglich eine Überprüfung nach Redlichkeitskriterien vorgenommen werden sollen.

Die Gruppe PDS/Linke Liste lehnt den Gesetzentwurf in seiner Gesamtheit ab, weil eine gerechte Berücksichtigung der Interessen der Nutzer der zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke nicht gewährleistet sei.

Der Gesetzentwurf führe schon allein dadurch zu ungerechten Ergebnissen, daß er keine Begrenzung der Kaufpreise bei dem Ankauf von Grundstücken durch die Nutzer vorsehe. Damit sei für die Mehrheit der Nutzer in den Ballungsgebieten die Wahl, das Grundstück zu kaufen, aufgrund der schlechten sozialen Lage dieser Nutzer praktisch ausgeschlossen. Ein Großteil der Nutzer werde so erheblich benachteiligt. In dieser Regelung, aber auch in anderen Regelungen — etwa hinsichtlich im Jahre 1990 abgeschlossener Kaufverträge — zeige sich zudem die einseitige Vertretung der Interessen der Grundstückseigentümer. Es sei dagegen notwendig, die Anpassung der Rechtsverhältnisse sozial ausgewogen und gerecht zu gestalten. Dabei müßten die Interessen der Nutzer an einer persönlichen Nutzung der Grundstücke besonderen Schutz gegenüber marktwirtschaftlich orientierten Interessen genießen.

II. Zu den einzelnen Änderungen

Zur Begründung der einzelnen Vorschriften ist, soweit die Annahme in der Fassung des Regierungsentwurfs empfohlen wird, auf die Begründung in der Drucksache 12/5992 Bezug zu nehmen.

Über die vom Ausschuß beschlossenen Änderungen hinaus wurden seitens der Fraktion der SPD Anträge auf Änderung des Vermögensgesetzes gestellt. Diese wurden mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/

CSU und der F.D.P. gegen die Stimmen der Fraktion der SPD und der Gruppe PDS/Linke Liste abgelehnt.

Ferner hatte die Gruppe PDS/Linke Liste eine Reihe von weiteren Änderungsanträgen gestellt, die sämtlich mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und der Fraktion der SPD abgelehnt worden sind.

Die Änderungsanträge werden im folgenden jeweils im Zusammenhang mit den einzelnen Vorschriften am Ende aufgeführt.

Zu Artikel 1

Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG)

§ 1 SachenRBERG

Absatz 1 Nr. 1 Buchstabe d — neu —

Die Ergänzung in Nummer 1 ist erforderlich, um die von der Sachenrechtsbereinigung betroffenen Rechtsverhältnisse vollständig zu erfassen. Der Entwurf des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes soll nunmehr auch eine Regelung für die „hängenden“ Gebäudekaufverträge enthalten (vgl. Nummer 1 der Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates, Drucksache 12/5992, S. 204 ff.). Diese Fallgruppe ist daher auch in die Bezeichnung der Gegenstände der Sachenrechtsbereinigung in § 1 des Entwurfs aufzunehmen.

Absatz 3 — neu —

Mit der Vorschrift soll eine Klarstellung herbeigeführt werden. Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz ist nicht anzuwenden, wenn die im Wohnungsbau verwendeten Grundstücke entsprechend den jeweils geltenden Rechtsvorschriften der DDR (Aufbaugesetz/Baulandgesetz) in Volkseigentum überführt worden sind.

Das Eigentum an diesen Grundstücken ist — soweit es sich in Rechtsträgerschaft der volkseigenen Betriebe der Wohnungswirtschaft befand — durch Artikel 22 Abs. 4 Satz 3 des Einigungsvertrages auf die Kommunen und — soweit es von Wohnungsgenossenschaften genutzt worden ist — durch § 1 des Wohnungsgenossenschafts-Vermögensgesetzes vom 23. Juni 1993 (BGBl. I S. 989) in der Fassung durch Artikel 17 § 2 des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2232) kraft Gesetzes auf diese übergegangen.

Die Überführung in das Volkseigentum ist in der DDR oft nicht im Grundbuch dokumentiert worden.

Dies ist insbesondere bei den Bescheiden über die Heranziehung von in den Aufbaubereichen belegenen Grundstücken nach § 3 Abs. 1 der Durchführungsverordnung vom 7. Juni 1951 (GBl. Nr. 69 S. 552) der Fall, soweit diese Entscheidungen vor dem Inkrafttreten des Entschädigungsgesetzes vom 25. April 1960 (GBl. I Nr. 26 S. 257) erfolgt sind. Die Rechtsnatur der

Inanspruchnahmeentscheidungen blieb nach dem Aufbaugesetz offen. Die Entscheidungen wurden daher nur in Abteilung 2 des Grundbuchblattes des in Anspruch genommenen Grundstücks — wie eine Belastung des Grundstücks — eingetragen, obwohl der Grundstückseigentümer das Grundstück an den Träger der Aufbaumaßnahme auf dessen Verlangen herauszugeben hatte, der fortan allein zum Besitz und zur Nutzung des Grundstücks berechtigt war. — Erst § 16 Abs. 2 Satz 1 des Entschädigungsgesetzes bestimmte, daß die durch Entzug des Eigentums nach dem Aufbaugesetz in Anspruch genommenen Grundstücke in das Eigentum des Volkes übergingen. Eine Berichtigung der Eintragung des Eigentümers in Abteilung 1 des Grundbuches blieb jedoch oft aus.

Die Eintragungen in den Grundbüchern haben in der Verwaltungspraxis oft zu der rechtsirrigen Annahme geführt, daß das Grundstück sich noch in Privateigentum befindet. Satz 2 stellt klar, daß insoweit für den Eigentumsentzug der Beschluß und nicht die Eintragung in das Grundbuch konstitutiv ist.

§ 2 SachenRBERG

Absatz 1

Nummer 1

Die Bestimmung soll redaktionell an die Tatbestände im Entwurf des Schuldrechtsänderungsgesetzes (Drucksache 12/7135) angepaßt werden.

Der Regierungsentwurf schließt die Rechtsverhältnisse aus seinem Anwendungsbereich aus, in denen das Grundstück am 2. Oktober 1990 zur Erholung, Freizeitgestaltung oder kleingärtnerischen Bewirtschaftung genutzt worden ist.

Der Entwurf des Schuldrechtsänderungsgesetzes unterscheidet insoweit zwischen den vertraglichen Nutzungen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 Schuldrechtsanpassungsgesetz) und den zu Erholungszwecken verliehenen Nutzungsrechten (§ 1 Erholungsnutzungsrechtsgesetz). Beide Fallgruppen gehören nicht in die Sachenrechtsbereinigung. Mit der Erwähnung der vertraglichen Nutzungen **und** der Erholungsnutzungsrechte im Ausschlußtatbestand tritt der sachliche Zusammenhang zu den entsprechenden Regelungen im Schuldrechtsänderungsgesetz deutlich hervor.

Die Gruppe PDS/Linke Liste hatte den Antrag gestellt, den folgenden Satzteil anzufügen:

„... es sei denn, dieses Gebäude kann in einer angemessenen Frist zu einem Dauerwohnsitz umgebaut oder ausgestattet werden und der Nutzer ist dazu in der Lage und bereit.“

Nummer 2

Auch diese Vorschrift ist in redaktioneller Hinsicht zu ergänzen, um bei den vertraglichen Nutzungen nicht zu einem zu weit gefaßten Ausschlußtatbestand zu

kommen. Die in den folgenden Vorschriften genannten Fälle der Bebauungen auf vertraglicher Grundlage, die in die Sachenrechtsbereinigung einbezogen werden sollen, müssen an dieser Stelle als Unterausnahmen benannt werden.

Der einleitende Satzteil der Nummer 2 nimmt die vertraglichen Nutzungen aus dem Anwendungsbereich der Sachenrechtsbereinigung heraus. Der zweite Halbsatz, der mit den Wörtern „es sei denn, daß“ beginnt, beschreibt die Ausnahmen vom Ausschlußtatbestand, in denen Bebauungen in die Sachenrechtsbereinigung einbezogen werden, obwohl sie auf vertraglicher Grundlage erfolgt sind.

Die Ausnahme von dem Ausschlußtatbestand im Regierungsentwurf ist sprachlich zu eng gefaßt. Bei der jetzigen Fassung des Entwurfs besteht die Gefahr, daß der allgemeine Ausschluß der vertraglichen Nutzungen im ersten Halbsatz bereits den Zugang zu den in den §§ 5 bis 7 bezeichneten Fallgruppen versperrt, bei denen es sich ebenfalls um vertragliche Nutzungen handelt.

Die Grundlagen für die Einbeziehung der dort genannten Fälle ergeben sich aus den Ausführungen zu den §§ 5 bis 7 und zu dem in § 3 Abs. 2 Satz 2 genannten Grundprinzip.

Die Regelung in § 3 Abs. 2 Satz 2 des Entwurfs, die eine Generalklausel enthält, ist als Ausnahme von dem Ausschluß der vertraglichen Nutzungen aus der Sachenrechtsbereinigung im Gesetzestext aufzuführen. Die Generalklausel soll die atypischen Sachverhalte auffangen, die sich wegen der häufigen und vielgestaltigen Mißachtung gesetzlicher Regelungen durch die Behörden der DDR nicht lückenlos in gesetzlichen Regelbeispielen erfassen lassen. Insofern können bei der Anwendung des Gesetzes auch Sachverhalte zu entscheiden sein, die in dem „Katalog“ der Regelbeispiele in §§ 5 bis 7 des Entwurfs nicht erwähnt sind, die jedoch nach dem in § 3 Abs. 2 Satz 2 bestimmten Grundprinzip für die Abgrenzung zwischen Sachenrechtsbereinigung und Schuldrechtsanpassung nach den Bestimmungen des Entwurfs zu behandeln sind. — Die in Buchstabe b vorgeschlagene Ergänzung eröffnet dem Richter im Streitfall die Möglichkeit, dem Nutzer auch im Falle einer vertraglichen Bodennutzung die Ansprüche aus dem Entwurf zuzurechnen zu können, wenn er das Grundstück mit Billigung staatlicher Stellen bebaut oder eine im Umfang vergleichbare bauliche Investition vorgenommen hat und ihm hierfür das Grundstück als Bauland hätte bereitgestellt und ein Nutzungsrecht verliehen werden müssen.

Nummer 4

Mit der vorgeschlagenen Neufassung werden die Grundstücke, die für den Bau von Gebäuden, die öffentlichen Zwecken gewidmet sind und im Verwaltungsgebrauch verwendet werden, aus dem Anwendungsbereich der Sachenrechtsbereinigung herausgenommen. Die Regelung bezieht sich auf die Gebäude und baulichen Anlagen, die zum Verwaltungsvermögen im Sinne des Artikels 21 Abs. 1 des

Einigungsvertrages gehören und nicht allein zur Erzielung von Einnahmen privatwirtschaftlich genutzt werden.

Der rückständige Grunderwerb ist auch nach der Auffassung des Rechtsausschusses ein gravierendes und noch nicht gesetzlich gelöstes Problem. (Eine Lösung für diese Fälle ist auch durch die Enteignungsgesetze der neuen Länder noch nicht gefunden worden, die keine Bestimmungen für die Fälle enthalten, in denen Grundstücke bereits in der DDR für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen worden sind.) Insofern wäre es günstig, wenn mit der Sachenrechtsbereinigung auch für diese Sachverhalte eine gesetzliche Lösung bereitgestellt werden könnte.

Der Ausschuß empfiehlt nach Einholung einer Stellungnahme der Bundesregierung, die sich auch für eine Herausnahme der für öffentliche Zwecke verwendeten Grundstücke aus der Sachenrechtsbereinigung ausgesprochen hat, die Regelung des rückständigen Grunderwerbs insgesamt einer noch zu schaffenden gesetzlichen Regelung zu überlassen.

Dies gilt sowohl für die Gebäude im Verwaltungsgebrauch als auch für die Verkehrsflächen und die dem Gemeingebrauch gewidmeten Anlagen, soweit diese nicht in einem im komplexen Wohnungsbau oder im Siedlungsbau nach einer einheitlichen Baukonzeption bebauten Gebiet belegen sind. Die Unterscheidung im Regierungsentwurf zwischen den mit Gebäuden bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen und den Verkehrs- sowie anderen dem Gemeingebrauch gewidmeten Flächen wäre zwar rechtstechnisch durchführbar, unter rechtssystematischen und wirtschaftlichen Erwägungen schlägt der Ausschuß jedoch vor, auch die dem Verwaltungsgebrauch dienenden Gebäude aus dem Anwendungsbereich der Sachenrechtsbereinigung herauszunehmen.

Die Regelung der Rechtsverhältnisse an den für die Bebauung mit öffentlichen Bauten verwendeten Grundstücken weist eine viel größere Sachnähe zum Enteignungs- und Entschädigungsrecht als zu einem zivilrechtlichen Interessenausgleich zwischen Gebäude- und Grundstückseigentümern auf. Die mit solchen Gebäuden bebauten Grundstücke sind zudem infolge der Überlagerung des Privateigentums durch die öffentlich-rechtliche Widmung dem Grundstücksverkehr faktisch entzogen und haben demzufolge auch keinen Verkehrswert. Die Instrumente der Sachenrechtsbereinigung, die einen Interessenausgleich durch Teilung des durch die Einführung der Marktwirtschaft entstandenen Bodenwerts vorsehen, greifen hier nicht. Die Bestimmung eines Bodenwerts nach dem Verkehrswert eines unbebauten Grundstücks wäre fiktiv. Sie entspräche keinem vorhandenen Wert. Eine Regelung dieser Rechtsverhältnisse sollte daher für bebaute und unbebaute Flächen in einem Gesetz auf der Grundlage einer möglichst genauen Feststellung des Umfangs der betroffenen Sachverhalte und unter Berücksichtigung der Entschädigung der entschädigungslos enteigneten Alteigentümer vorgenommen werden.

Etwas anderes gilt dann, wenn die Rechtsverhältnisse an den Grundstücken in einem öffentlich-rechtlich

geregelten Bodensonderungsverfahren neu geordnet werden. Ein Bodensonderungsverfahren für ein nach einer einheitlichen Bebauungskonzeption mit Gebäuden oder Industrieanlagen bebautes Gebiet muß auch diese Flächen erfassen. Sie wäre andernfalls nicht durchführbar. Hier kann die Sachenrechtsbereinigung auch einen Maßstab zum Ausgleich für den Rechtsverlust nach einem durchschnittlichen Verkehrswert der in dem Gebiet belegenen Grundstücke bereitstellen. Dem Umstand, daß die für öffentliche Zwecke verwendeten Grundstücke keinen Verkehrswert haben, wird durch die pauschale Wertermittlung unter Abzug von einem Drittel für alle durch die Bebauung und Bodensonderung herbeigeführten Wertveränderungen ausgeglichen. Mit dem Bodensonderungsverfahren wird eine Umlegung nach Bebauung nachvollzogen. Das Umlegungsverfahren kennt ähnliche Ausgleichsmaßstäbe für die durch die Umlegung herbeigeführten Wertveränderungen.

Die wichtigste Fallgruppe der Bodensonderung ist der komplexe Wohnungsbau oder Siedlungsbau, der deshalb an dieser Stelle besonders erwähnt werden soll.

Absatz 2 Nr. 2

Die Bestimmung wird redaktionell an die Regelung in § 6 des Finanzbereinigungsgesetzes-DDR vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 463) angepaßt.

Überschrift des Kapitels 2

Die Änderung der Überschrift soll deutlich machen, daß selbständiges Eigentum an einem Gebäude nicht nur durch Bebauung aufgrund eines Nutzungsrechts, sondern auch durch den Kauf eines vormals volkseigenen Gebäudes entstanden sein kann. Auch diese Fälle müssen von der Sachenrechtsbereinigung erfaßt werden, damit BGB-konforme Rechtsverhältnisse entstehen können. Im übrigen ist auf die Begründung zu Nummer 5a zu verweisen.

§ 3 Abs. 3 SachenRBerG — neu —

Die vorgeschlagene Ergänzung sieht die entsprechende Anwendung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes auf die **nicht vollzogenen** (= hängenden) **Gebäudekaufverträge** vor, bei deren Vollzug nach Bestellung des Nutzungsrechts mit der Eintragung in das Grundbuch nach Anlegung eines Gebäudegrundbuchblattes selbständiges Eigentum an einem Gebäude entstanden wäre. Diese Verträge können, wenn das Nutzungsrecht nicht verliehen und ein Antrag auf Eintragung des Gebäudes in das Grundbuch vor dem Beitritt nicht gestellt worden ist (vgl. Artikel 233 § 7 EGBGB), infolge der mit dem Beitritt eingetretenen Rechtsänderungen nicht mehr erfüllt werden. Es kann nunmehr weder ein Nutzungsrecht verliehen noch selbständiges Eigentum am Gebäude begründet werden.

Ist dem Nutzer aufgrund solcher Verträge der Besitz am Gebäude eingeräumt worden, so soll er grundsätzlich so gestellt werden, wie er stehen würde, wenn das Nutzungsrecht noch vor dem Beitritt verliehen und die Eintragung des selbständigen Gebäudeeigentums in das Grundbuch beantragt worden wäre. In der DDR lag es allein in der Hand der Behörden, die für die Erfüllung solcher Verträge erforderlichen Rechtshandlungen vorzunehmen. Dem Bürger standen keine Rechtsbehelfe zu, mit denen er die zeitige Erfüllung hätte erzwingen können.

Die Ergänzung beruht auf einem Antrag des Bundesrates (vgl. Nummer 1 der Stellungnahme, Drucksache 12/5992, S. 188).

Die Einbeziehung der hängenden Gebäudekaufverträge in die Sachenrechtsbereinigung bedurfte indessen umfänglicher Änderungen:

- *Es muß im Gesetz bestimmt werden, wann ein nicht erfüllter (sogenannter hängender) und wann ein gescheiterter Vertrag vorliegt.*
- *Zudem waren ergänzende Regelungen für die Kaufverträge über Gebäude auf den restitutionsbelasteten Grundstücken schon deshalb erforderlich, weil hier der Alteigentümer, an den das Grundstück zurückzuübertragen ist, nicht Vertragspartner des Gebäudekaufvertrages war. Diese Regelungen befinden sich in § 120a SachenRBerG.*

Zur Begründung der vorgeschlagenen Einbeziehung der hängenden Kaufverträge über Gebäude auf den nicht restitutionsbelasteten Grundstücken nach § 3 Abs. 3 des Entwurfs nimmt der Rechtsausschuß Bezug auf die Ausführungen in der Gegenäußerung der Bundesregierung (Drucksache 12/5992, S. 204 bis 206).

§ 4 SachenRBerG

Nummer 1

Die Ergänzung dient der Klarstellung des Gewollten und soll die Rechtsanwendung erleichtern. Die Sachenrechtsbereinigung hat alle Sachverhalte zu erfassen, in denen selbständiges Gebäudeeigentum nach den Rechtsvorschriften der Deutschen Demokratischen Republik entstanden ist und daher das Eigentum am Grundstück und das Eigentum am Gebäude auseinanderfallen.

Selbständiges Eigentum an einem Gebäude kann nicht nur nach Verleihung oder Zuweisung eines Nutzungsrechts zur Bebauung, sondern auch nach den Verkaufsgesetzen der DDR

- vom 15. September 1954 (GBI. I Nr. 81 S. 784),
- vom 19. Dezember 1973 (GBI. I Nr. 58 S. 578) und
- vom 7. März 1990 (GBI. I Nr. 18 S. 157)

entstanden sein. Soweit die Verträge über den Verkauf volkseigener Eigenheime erfüllt worden sind, liegt selbständiges Gebäudeeigentum und damit ein in der Sachenrechtsbereinigung zu regelnder Sachverhalt vor. Diese Fälle sind nach dem Wortlaut der Regelung des § 5 Abs. 1 Nr. 1 des Entwurfs bereits erfaßt, da für die auf volkseigenen Grundstücken stehenden Eigenheime Nutzungsrechte bestellt worden sind. Zur Erleichterung der Rechtsanwendung soll diese Fallgruppe ausdrücklich im Gesetz und in den Überschriften erwähnt werden.

Nummer 2

Der Hinweis darauf, daß der Wohnungsbau früher staatlich oder genossenschaftlich war, hat keine bestimmende Bedeutung. Der Begriff „ehemals“ wird auch sonst nicht im Gesetz verwendet.

Der Begriff „komplex“ soll sich nicht mehr auf den Investor (Staat oder Genossenschaft), sondern auf die gebietsbezogene Überbauung beziehen. Dies wird durch eine neue Begriffsbestimmung (§ 10a SachenRBERG) klargestellt. Zu deren Begründung wird auf die Ausführungen zu § 10a Bezug genommen.

§ 5 SachenRBERG

Änderung der Überschrift und Absatz 1 Nr. 1 — neu

Die Änderungen beruhen auf den gleichen Erwägungen wie der Vorschlag zu § 4 Nr. 1 SachenRBERG. Der Erwerb vormals volkseigener Eigenheime wird als besonderer Fall der Sachenrechtsbereinigung ausdrücklich erwähnt.

Absatz 1 Nr. 3

Buchstabe f — neu —

Der einzufügende Buchstabe f soll die Fälle auffangen, in denen Bebauungen mit Siedlungshäusern auf kohlehaltigen Böden aufgrund sogenannter Bodenbenutzungsscheine erfolgt sind. Nach der Ausführungsverordnung Nr. 8 zur Bodenreform in Brandenburg vom 24. Oktober 1945 (VO-Blatt der Provinzialverwaltung Mark Brandenburg 1945 Nr. 2 S. 34) waren die kohlehaltigen Böden bei der Bodenreform im staatlichen Bodenfonds zu belassen. Sie wurden später volkseigene Grundstücke, für die in der Regel die Bergbaubetriebe als Rechtsträger eingesetzt worden sind.

Auf den Flächen, die auf absehbare Zeit nicht zum Kohleabbau anstanden, wurden Siedlerstellen eingerichtet. Den Siedlern wurden dafür sogenannte Bodenbenutzungsscheine ausgestellt. Die Nutzer wurden in einer sogenannten Nutznießerkartei eingetragen, die neben dem Liegenschaftskataster unter Verwendung der Vordrucke des Katasters geführt worden ist.

Die Siedlerstellen durften bebaut werden. Den Siedlern sind dementsprechend Bauzustimmungen erteilt worden.

Bei den Bodenbenutzungsscheinen handelt es sich insoweit um eine Sonderform eines staatlich verliehenen Nutzungsrechts auf Bodenreformland, das wegen seiner Kohlehaltigkeit im staatlichen Bodenfonds verblieben ist und nicht als „Neubauermland“ ausgegeben wurde.

Buchstabe g

Die Ergänzung des Buchstaben g (bisher f) soll das in § 3 Abs. 2 Satz 2 genannte Regelungsprinzip für die hängenden Fälle zum Ausdruck bringen. Die Sachenrechtsbereinigung erfaßt diejenigen Fälle, in denen nach den Rechtsvorschriften der DDR für das errichtete Gebäude ein Nutzungsrecht zu bestellen war.

Die Bebauungen auf der Grundlage von Miet- und Pachtverträgen nach einer Zuweisung eines verfallenen Gebäudes oder einer Freifläche gemäß den Wohn- und Gewerberaumlenkungsverordnungen der DDR gehören nicht zur Sachenrechtsbereinigung. Das Zivilgesetzbuch der DDR enthielt in §§ 110 ff. detaillierte Regelungen über die Ersatzansprüche des Mieters infolge von Baumaßnahmen oder von baulichen Veränderungen. Die Bestellung eines Nutzungsrechts wegen extensiver baulicher Maßnahmen des Nutzers war jedoch nicht vorgesehen. Diese rechtliche Regelung ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die Fälle unangemessen, in denen der Nutzer ein neues Gebäude errichtet hat. In den §§ 43 ff. E-SchuldRAnpG soll deshalb für diese Verträge aus Gründen des Investitionsschutzes ein langfristiger Kündigungsschutz herbeigeführt werden.

Diese Fälle können jedoch nicht den dinglichen Rechten gleichgestellt und daraus eine Belastung konstruiert werden, die eine Bodenwertteilung gebietet. Eine solche Umwandlung der Miet- und Pachtverträge in dingliche Rechte, sogar in den Fällen, in denen das Recht der DDR eine Absicherung der Bebauung durch Bestellung eines Nutzungsrechts und die Begründung selbständigen Gebäudeeigentums nicht vorsah, würde nicht nur Willkürlichkeiten im Verwaltungshandeln auffangen, sondern zu einer über das Recht der DDR hinausgehenden Umgestaltung des Rechts zum Nachteil des Grundstückseigentümers führen. Eine solche Veränderung der vorgefundenen Rechte liegt außerhalb des Rahmens der notwendigen Anpassung der vor dem Beitritt begründeten Rechtsverhältnisse.

Die Gruppe PDS/Linke Liste hatte den Antrag gestellt, den § 5 Abs. 3 wie folgt zu fassen:

„(3) Dieses Gesetz findet auch auf Grundstücke und Gebäude Anwendung, die bisher von den Nutzern überwiegend zur persönlichen Erholung, Freizeitgestaltung oder zu kleingärtnerischen Zwecken genutzt wurden, wenn die Gebäude in einer angemessenen Frist zu einem Dauerwohnsitz umgebaut und ausgestattet werden können und die Nutzer dazu in der Lage und bereit sind.“

§ 6 SachenRBERG

Wegen der Streichung des Attributes „komplexer“ wird auf die Ausführungen zu § 10a — neu — verwiesen.

§ 7 Abs. 2 SachenRBERG

Nummer 2

Der Rechtsausschuß teilt die Auffassung, die dem Regierungsentwurf zugrunde liegt, daß auch die Bebauungen aufgrund einer Rechtsträgerschaft durch Genossenschaften und Vereinigungen in die Sachenrechtsbereinigung einbezogen werden müssen.

Nach Auffassung des Ausschusses ist jedoch insofern eine Einschränkung geboten, als die Nutzer die Bebauungen ganz oder zum größten Teil mit eigenen Mitteln finanziert haben müssen. Für diese Fälle wäre der Genossenschaft grundsätzlich ein Nutzungsrecht zu verleihen gewesen (vgl. Rohde, Bodenrecht (1989), S. 89). Hier stellt sich die Rechtsträgerschaft als eine der Sicherung der Verwendung eigener Mittel für die Bebauung inadäquate Rechtsform dar.

Soweit der Bau hingegen ganz oder überwiegend aus nicht rückzahlbaren Zuwendungen des Staatshaushalts finanziert worden ist, war die Übertragung einer sog. nutznießenden Rechtsträgerschaft die richtige Rechtsform für die treuhänderische Nutzung des volkseigenen Vermögens. Eine Gleichstellung staatlich finanzierter Baumaßnahmen mit der Bebauung aufgrund verliehenen Nutzungsrechts ist aus dem Gedanken, den Nutzer so zu stellen, wie er bei gesetzeskonformem Vorgehen gestanden hätte (Nachzeichnungsprinzip), nicht gerechtfertigt.

Eine solche Gleichstellung wäre auch bei einer Betrachtung unter allein wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht begründet, da hier keine schützenswerte bauliche **Investition** des Nutzers vorliegt. Die staatliche Zuwendung kann nicht dadurch besonders „belohnt“ werden, daß der Nutzer nunmehr auf Kosten der öffentlichen Hand auch den im Gebäude steckenden Wert und die Hälfte des Werts des Grundstücks erhält.

Nummer 3

Streichung des Relativsatzes

Der Vorschlag des Ausschusses, den Relativsatz nach dem Wort „Vereinigungen“, der sich auf Parteien und Massenorganisationen bezog, wegfällen zu lassen, soll keine inhaltliche, sondern nur eine redaktionelle Veränderung herbeiführen. Der Vorschlag steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Änderung zu § 9 Abs. 3 SachenRBERG, mit der eine Begriffsbestimmung für die vom Entwurf erfaßten Vereinigungen aufgenommen werden soll.

§ 2 Abs. 2 Nr. 1 SachenRBERG stellt bereits klar, daß die Bestimmungen des Entwurfs auf Parteien und Massenorganisationen im Sinne der §§ 20a und

20b des Parteiengesetzes der DDR keine Anwendung finden sollen. Diese Rechtsfolge muß in § 7 Abs. 2 Nr. 3 nicht wiederholt ausgesprochen werden.

Einschränkung des Anwendungsbereiches

Auch die baulichen Investitionen der Vereinigungen, die sie als Rechtsträger durchgeführt haben, können nur dann den Bebauungen aufgrund Nutzungsrechts gleichgestellt werden, wenn sie diese ganz oder zum größten Teil aus eigenen Mitteln und nicht durch Zuwendungen aus dem Staatshaushalt vorgenommen haben. Auf die Ausführungen zu Nummer 2 wird Bezug genommen.

Nummer 7

Buchstabe a

Die Änderung ist Folge davon, daß die Regelung der Rechtsverhältnisse an den Grundstücken, die für Gebäude im Verwaltungsgebrauch verwendet worden sind, aus dem Anwendungsbereich der Sachenrechtsbereinigung herausgenommen werden soll (vgl. den Vorschlag zu § 2 Abs. 1 Nr. 4 SachenRBERG). Gegenstand der Sachenrechtsbereinigung bleibt insoweit noch die Regelung der Grundstücke, die

- zwar mit Gebäuden und baulichen Anlagen im Verwaltungsgebrauch bebaut oder für Zwecke des Gemeingebrauchs verwendet worden sind, aber in einem im komplexen Wohnungsbau oder im Siedlungsbau verwendeten Gebiet belegen sind, oder
- mit anderen, dem Finanzvermögen zuzurechnenden Gebäuden oder Anlagen bebaut worden sind.

Im erstgenannten Fall stellt die Sachenrechtsbereinigung insoweit nur den Maßstab für die im Bodensonderungsverfahren zu zahlenden Entschädigungsleistungen bereit. In diese Verfahren müssen diese Grundstücke einbezogen werden, da andernfalls die Bodensonderung nicht durchführbar wäre.

In dem an zweiter Stelle genannten Fall dient das Gebäude oder die bauliche Anlage nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken, sondern soll der Gebietskörperschaft Einnahmen aus wirtschaftlicher Betätigung verschaffen. Die wirtschaftliche Tätigkeit des vom Staat betriebenen Unternehmens erfüllt keine öffentliche Aufgabe. Solche Formen staatlicher Beteiligung an Unternehmen sind regelmäßig auf die Erzielung von Einnahmen aus den Gewinnen ausgerichtet. Insoweit wäre es nicht gerechtfertigt, ein solches Unternehmen bei der Regelung der Rechtsverhältnisse aus der baulichen Nutzung fremden Grundeigentums anders zu behandeln als die gewerblichen Bauten der vormals volkseigenen, nunmehr privatisierten Betriebe.

Buchstabe b

Die Änderungen sind redaktioneller Art. Sie sind Folge der Neufassung.

§ 8 SachenRBerG

§ 8 bestimmt den Zeitraum, in dem die Sachverhalte entstanden sein müssen, auf die das Sachenrechtsbereinigungsgesetz Anwendung finden soll. Die vorgeschlagene Neufassung sieht im Vergleich zum Regierungsentwurf auch eine Bestimmung über einen Anfangszeitpunkt für den Anwendungsbereich und eine ausdrückliche Einbeziehung aller Sachverhalte vor, in denen auch nach Beendigung des genossenschaftlichen Bodennutzungsrechts mit Ablauf des 30. Juni 1990 durch die Regelung in Artikel 233 § 2 b EGBGB selbständiges Gebäudeeigentum entstanden ist.

Die Bestimmung eines Anfangszeitpunktes ist deshalb erforderlich, weil insoweit Zweifel über den zeitlichen Rahmen für den Anwendungsbereich der Sachenrechtsbereinigung entstehen könnten. Als Anfangszeitpunkt ist der 8. Mai 1945 vorgesehen.

Dies entspricht dem Regelungsgegenstand der Sachenrechtsbereinigung. Die Sachenrechtsbereinigung muß die aufgrund der Bodenordnung des sozialistischen Staates entstandenen Sachverhalte in marktgängige BGB-konforme Rechtsgestaltungen überführen. Der sozialistische Staat hat die Bodennutzung „vergesellschaftet“ (vgl. Rohde, Bodenrecht (1989), S. 25). Die rechtlichen Instrumente waren die vom Staat verliehenen subjektiv-öffentlichen Nutzungsrechte und die Trennung von persönlichem oder genossenschaftlichem Gebäude- und vergesellschaftetem Grundstückseigentum.

Diese Entwicklung begann auf dem Gebiet der neuen Bundesländer unmittelbar nach der Kapitulation in der sowjetischen Besatzungszeit.

So waren aufgrund des SMAD-Befehles Nr. 209 vom 9. September 1947 37 000 Häuser in den Wirtschaften der Neubauern zu errichten. Viele dieser Häuser wurden aufgrund öffentlicher Zuweisung von Bodenflächen ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse gebaut.

Im Entwurf ist kein Anfangszeitpunkt für den Anwendungsbereich des Gesetzes festgelegt. Als Anfangszeitpunkt für die Regelungen über die Inanspruchnahme fremden Grundstückseigentums ist daher der 8. Mai 1945 zu bestimmen.

Das Bodenrecht des sozialistischen Staates und seine Instrumente sind in mehreren Stufen — zum Teil noch in der DDR nach der Wende und im übrigen mit dem Beitritt — aufgehoben worden. Der Regierungsentwurf hat deshalb bereits unterschiedliche Zeitpunkte für die Nutzungsrechte und die Bebauungen ohne rechtliche Absicherung („hängende Fälle“) festgelegt. Da das Bodennutzungsrecht der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften aus § 18 LPG-Gesetz 1982 bereits am 1. Juli 1990, die Bestimmungen über die Verleihung von Nutzungsrechten auf

volkseigenen Grundstücken aber erst mit dem Beitritt aufgehoben worden sind, ist insoweit nichts zu ändern (Nummern 2 und 3).

Die Sachenrechtsbereinigung muß jedoch auch eine Regelung für das selbständige Gebäudeeigentum bereitstellen, das aufgrund Gesetzes ohne Verleihung oder Zuweisung von Nutzungsrechten entstanden ist (Nummer 1). Insbesondere ist auch das Gebäudeeigentum zu erfassen, das nach den Bestimmungen in Artikel 233 § 2 b EGBGB in der Fassung durch das 2. Vermögenrechtsänderungsgesetz entstanden ist und wobei keine Zusammenführung von Grund- und Gebäudeeigentum im Rahmen der Vermögenszuordnung nach dem Wohnungsgenossenschafts-Vermögensgesetz erfolgt. Das betrifft vor allem die Bauten landwirtschaftlicher Produktionsgenossenschaften nach dem 30. Juni 1990 und vor dem 3. Oktober 1990.

§ 9 SachenRBerG

Absatz 1 Satz 1 Nr. 6

Die Änderung ist Folge der Einbeziehung der „hängenden“ Gebäudekaufverträge, bei denen es nicht zur Bestellung eines Nutzungsrechts und damit zur Begründung selbständigen Gebäudeeigentums gekommen ist. Diese Sachverhalte sollen mit dem in der Stellungnahme der Bundesregierung zu einem Antrag des Bundesrates vorgeschlagenen neuen § 3 Abs. 3 SachenRBerG ebenfalls im Entwurf erfaßt und nach den Grundprinzipien der Sachenrechtsbereinigung geregelt werden. Der Rechtsausschuß folgt diesem Vorschlag.

Damit muß auch für diese Fälle bestimmt werden, wer anspruchsberechtigter Nutzer im Sinne des Entwurfs ist. Das ist in den in § 3 Abs. 3 und § 120 a SachenRBerG bezeichneten Sachverhalten der Käufer des Gebäudes.

Absatz 2

Nummer 2

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung zur Klarstellung des Gewollten. Die Nummer 2 entspricht inhaltlich dem Regierungsentwurf. Die neue Formulierung bezeichnet alle Rechtsformen kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen.

Nummer 3

Die Nummer 3 dient der Klarstellung des Anwendungsbereichs der in § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 3 bezeichneten Sachverhalte. Die Genossenschaften und Vereinigungen haben in der DDR in der Regel die Grundstücke nicht selbst bebaut. Die Bebauungen waren Investitionsvorhaben der Genossenschaften und der Vereinigungen, deren Ausführung meist durch staatliche Hauptauftraggeber erfolgte.

In die Begriffsbestimmung des Rechtsnachfolgers sind auch die Bebauungen durch staatliche Hauptauftraggeber für Genossenschaften sowie Vereinigungen einbezogen worden, wenn die Bebauungen ganz oder überwiegend mit eigenen Mitteln der (Investitions-) Auftraggeber finanziert worden sind. Für diese Bebauungen wäre die Verleihung eines Nutzungsrechts die adäquate Rechtsform gewesen. Insoweit ist es sowohl unter rechtlichen als auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten unerheblich, ob die Genossenschaft oder die Vereinigung selbst den Bau in Auftrag gegeben oder ein staatlicher Hauptauftraggeber eingeschaltet war.

Ein Nutzungsvertrag über ein vom Staat mit eigenen Mitteln erstelltes Gebäude nach § 4 der Anordnung für die Übertragung volkseigener unbeweglicher Grundmittel an sozialistische Genossenschaften vom 11. Oktober 1974 (GBl. I Nr. 53 S. 489) ist allerdings keine Bauinvestition, für die ein Nutzungsrecht zu bestellen war. Insoweit liegt auch keine Rechtsnachfolge im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 3 vor.

Absatz 3

Absatz 3 Satz 2 enthält eine Begriffsbestimmung für die Vereinigungen, deren bauliche Investitionen in § 7 Abs. 2 Nr. 3 genannt worden sind. Die vorgeschlagene Begriffsbestimmung dient dem Zweck, keine Unklarheiten darüber entstehen zu lassen, was der Entwurf unter „Vereinigungen“ versteht. In der Begründung zum Entwurf (Drucksache 12/5992, S. 106) sind die Vereinigungen nach der Verordnung vom 6. November 1975 (GBl. I Nr. 44 S. 723) erwähnt. Nach § 1 Abs. 1 dieser Verordnung handelte es sich um Zusammenschlüsse von Bürgern zur Wahrnehmung gemeinsamer Ziele. Diese Zusammenschlüsse entsprachen in ihrem Charakter den Idealvereinen im Sinne des § 21 BGB.

Gesellschaftliche Organisationen im Sinne des § 18 Abs. 4 ZGB waren insbesondere die Parteien, Massenorganisationen sowie alle anderen Organisationen der Bürger. Hierzu gehörten auch Interessenvertretungen für Mitglieder bestimmter Berufsgruppen. Diese haben sich in der Regel nach dem Vereinigungsgesetz der Deutschen Demokratischen Republik vom 21. Februar 1990 neu konstituiert oder registrieren lassen. Soweit sie nach § 4 des Vereinigungsgesetzes durch Registrierung Rechtsfähigkeit erlangt haben, bestehen die Vereinigungen nach Artikel 231 § 2 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) als rechtsfähige Vereine fort. Die Bestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes sind auch auf solche Vereine anzuwenden, wenn sie keine Parteien oder mit ihnen verbundene Organisationen, keine juristischen Personen oder Massenorganisationen waren und daher die Maßgaberegulierung des Einigungsvertrages zu §§ 20 a und 20 b des Parteiengesetzes der ehemaligen DDR keine Anwendung findet. Diese Vereinigungen sollen Nutzer sein, die die Ansprüche aus dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz geltend machen können. Das wird in der Begriffsbestimmung zu § 9 Abs. 3 Satz 2 des Entwurfs klargestellt.

Absatz 4

Die Bestimmung ist an die Regelung über das gemeinschaftliche Eigentum von Ehegatten in Artikel 234 § 4a EGBGB in der Fassung durch das Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz anzupassen. Soweit Gebäudeeigentum entstanden oder ein Nutzungsrecht bestellt worden ist, sind die Vorschriften über das gemeinschaftliche Eigentum von Ehegatten unmittelbar anzuwenden. Im Zweifel ist in diesen Fällen Eigentum nach Bruchteilen entstanden.

Eine klarstellende Regelung ist nur noch für die Fälle erforderlich, in denen solche Rechte in der DDR nicht entstanden sind, der Entwurf jedoch aus den Baumaßnahmen gesetzliche Ansprüche begründet. Um nicht zu willkürlichen Differenzierungen zu kommen, sollen insoweit die Bestimmungen über das gemeinschaftliche Eigentum entsprechend anzuwenden sein.

§ 10 Abs. 1 SachenRBERG

Die vom Ausschuß empfohlenen Änderungen sollen den Anwendungsbereich der Regelung in den Fällen klarstellen, in denen für die Entscheidung über die Bodennutzung unzuständige, aber über die Verwirklichung der planwirtschaftlichen Vorgaben bestimmende Organe in Staat und Partei über ihre Kompetenzen hinweg die Verhältnisse an den Grundstücken zwar nicht rechtlich, aber faktisch geregelt haben.

Der Hinweis, daß solche Anordnungen „ausdrücklich“ erfolgt sein müssen, soll klarstellen, daß in Vollzug dieser Praxis eine Anordnung ergangen sein muß. Die stillschweigende Gewährung besonderer Vorteile durch hierfür unzuständige Organe reicht nicht aus.

§ 10a SachenRBERG — neu —

Die vorgeschlagene Bestimmung dient der Klarstellung, welche Sachverhalte unter den Begriff „komplexer Wohnungsbau oder Siedlungsbau“ fallen. Gleichzeitig wird der gebietsbezogene Inhalt der mit diesem Begriff bezeichneten Bebauungen von den auf den Investor und den Nutzer bezogenen Fallgruppen des staatlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus (§ 6) und des Eigenheimbaus (§ 5) abgegrenzt.

Die Begriffsbestimmung hat Bedeutung für den Anwendungsbereich der Bodensonderungsverfahren, für die besondere Bestimmungen zur Verkehrswertermittlung und zur Bemessung von Ausgleichszahlungen gelten (vgl. § 19 Abs. 3 bis 7) oder die der großflächigen Bebauung Rechnung tragen sollen. Eine Bestimmung des Begriffs des komplexen Wohnungsbaus und des Siedlungsbaus ist deshalb erforderlich, weil die Terminologie in der DDR insoweit nicht einheitlich gewesen ist.

Der Begriff „komplexer Wohnungsbau“ wurde in der DDR zunächst als eine auf ein ganzes Gebiet bezogene Neuerrichtung von Wohngebieten, als Stadterweiterung auf bisher nicht erschlossenen und nicht

bebauten Gebieten durch industriemäßiges Bauen verstanden. Eine solche Auslegung entspricht dem allgemeinen Verständnis von einer komplexen Bebauung.

Der Begriff wurde ab 1972 auf fast alle Gegenstände des staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbaus erweitert und erfaßte den Neubau eines einzelnen Gebäudes sowie die Rekonstruktion, Modernisierung oder Instandsetzung von Gebäuden. Die Bezugnahme auf diesen umfassenden Begriff ist jedoch eher irreführend, weil der Maßstab dessen, was eine Bebauung im Sinne des Entwurfs ist, in der Begriffsbestimmung in § 11 festgelegt werden soll.

Es ist deshalb zweckmäßig, auf den Begriff „komplex“ dort zu verzichten, wo es allgemein um eine Bezeichnung des staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbaus geht, und ihn entsprechend dem allgemeinen Sprachgebrauch nur dann zu verwenden, wenn es um eine gebietsbezogene Baumaßnahme zur Stadterweiterung und zur Anlage einer neuen Siedlung geht. Diesem Zwecke dient die vorgeschlagene Begriffsbestimmung für den komplexen Wohnungsbau und Siedlungsbau.

§ 14 Abs. 2 SachenRBERG

Die Gruppe PDS/Linke Liste hatte beantragt, diesen Absatz zu streichen.

§ 17 Abs. 1 SachenRBERG

Das Aufgebotsverfahren ist dann nicht zulässig, wenn der Nutzer an der Besorgung seiner Angelegenheiten verhindert ist, er und sein Aufenthalt jedoch bekannt sind. Die Änderung entspricht der Nummer 5 der Stellungnahme des Bundesrates (vgl. Drucksache 12/5992, S. 189).

§ 18 SachenRBERG

§ 18 bestimmt die allgemeinen Grundsätze für die Wertermittlung. Die Prinzipien des Regierungsentwurfs, nach denen

- der Bodenwert grundsätzlich auf der Basis eines vergleichbaren unbebauten Grundstücks bestimmt werden soll,
- zugunsten der Nutzer die durch die Erschließung und die Vermessung eingetretene Werterhöhung abgezogen werden soll, wenn das Grundstück nicht bereits zu der Zeit erschlossen war, als sich noch der Eigentümer im Besitz des Grundstücks befand,

sollen unverändert bleiben. Sie entsprechen den Eckwerten für den Interessenausgleich zwischen Grundstückseigentümer und Nutzer, nach denen der durch die Marktwirtschaft vorhandene Bodenwert zu teilen ist.

Der Regierungsentwurf hat bereits eine Vereinfachung für die Wertermittlung vorgesehen, indem er

bestimmt, daß hierfür grundsätzlich auf die Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden soll. Schwierig wäre die Bestimmung des Anteils der Werterhöhung, der durch die Aufwendungen zur Erschließung, Vermessung und durch andere Maßnahmen zur Baureifmachung eingetreten ist. Die Vorstellungen der Beteiligten hierzu gehen oft weit auseinander. Einen sicheren Maßstab für eine Bewertung im Einzelfall gibt es nicht. Zur Erleichterung des Verfahrens und zur Vermeidung von Streitigkeiten schlägt der Ausschuß den Ansatz pauschaler Abzugsbeträge vor (Absatz 3). Die übrigen Änderungen sind redaktioneller Natur.

Absatz 1

Die Änderung ist eine redaktionelle Anpassung. Der Grundsatz, daß Erbbauzins und Ankaufspreis nach dem Bodenwert zu bemessen sind, wird nunmehr in Absatz 1 festgelegt.

Absatz 2

Die Vorschrift entspricht inhaltlich dem Vorschlag der Bundesregierung in der Gegenäußerung zur Stellungnahme des Bundesrates (Drucksache 12/5992, S. 209). Zur Erleichterung der Anwendbarkeit wird die Methode der Berechnung des Bodenwerts verdeutlicht. Ausgangsbasis ist der Wert des baureifen Grundstücks, der nach dem Verkehrswert im Sinne des § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) zu bestimmen ist, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Dieser entspricht in der Regel dem in Absatz 5 genannten Bodenrichtwert. Von dem Wert des baureifen Grundstücks ist die Pauschale für die Werterhöhung durch die Aufwendungen zur Baureifmachung und gegebenenfalls eine Wertminderung durch die Kosten des Abbruchs abzuziehen.

Absatz 3

Die Bestimmung ist neu. Sie enthält die Pauschale für alle Aufwendungen zur Erschließung, zur Vermessung und für andere Kosten der Baureifmachung des Grundstücks.

Die nach Maßgabe des Absatzes 2 Satz 3 Nr. 1 zu berücksichtigende Minderung für diese Aufwendungen ist erfahrungsgemäß von der Größe der Gemeinde abhängig. Insbesondere wegen der höheren Bodenwerte in den großen Gemeinden fallen beim Grunderwerb für Erschließungsanlagen auch höhere Grunderwerbskosten an.

Maßgeblich für die Untergliederung ist die Statistik der Kaufwerte für baureifes Land nach Gemeindegrößenklassen in den neuen Bundesländern, die bis zu einer Gemeindegrößenklasse von unter 10 000 Einwohnern einen durchschnittlichen Kaufpreis von 25 DM/m² für baureifes Land aufweist; erst ab einer Gemeindegrößenklasse von über 100 000 Einwohnern, mit einem durchschnittlichen Bodenwert für baureifes Land von rd. 78 DM/m², verzeichnet die Kaufwertestatistik einen stärkeren Anstieg. Dem tra-

gen die Durchschnittssätze für den Wertanteil der Erschließung, der Vermessung und der sonstigen Kosten der Baureifmachung unter Berücksichtigung des im Beitrittsgebiet vorherrschenden Standards Rechnung.

Nach Satz 2 der Regelung wird als unterste Grenze der Bodenwert des Rohbaulands im Sinne des § 4 Abs. 3 der Wertermittlungsverordnung vorgegeben, wobei die Regelung insbesondere für Gemeindegrößenklassen unter 10 000 Einwohnern und den dort in der Regel niedrigen Bodenwerten von Bedeutung ist.

Absatz 4

Die Regelung behandelt die Abbruchkosten.

Satz 1 ist neu. Er ist deshalb notwendig geworden, weil es eine Bemessung des Bodenwertes nach Entschädigungswerten grundsätzlich nicht mehr geben soll. Die Berücksichtigung der Abbruchkostenbelastung könnte jedoch dazu führen, daß der Bodenwert gegen Null sinkt oder — falls ein Abbruch aus öffentlich-rechtlichen Gründen erforderlich wird — sogar negativ wird. Satz 1 begrenzt den Abzug bis auf das Doppelte des in § 83 Abs. 5 bestimmten Entschädigungswerts. Damit wird sichergestellt, daß der Grundstückseigentümer wenigstens das erhält, was er im Falle einer entschädigungslosen Enteignung bekommen würde.

Satz 2 stellt klar, daß der Abzug nicht vorzunehmen ist, wenn der Nutzer das Gebäude hat verfallen lassen oder vertraglich zum Abriß des Gebäudes verpflichtet ist. Die Regelung entspricht § 19 Abs. 1 des Regierungsentwurfs und § 18 Abs. 2 Satz 3 des Vorschlags der Bundesregierung in der Gegenäußerung zur Stellungnahme des Bundesrates (Drucksache 12/5992, S. 209).

Absatz 5

Absatz 5 entspricht Absatz 3 des Regierungsentwurfs.

§ 19 SachenRBERG

Der Rechtsausschuß schlägt vor, diese Bestimmung in zwei Punkten inhaltlich zu ändern und redaktionell neu zu fassen. Der den Entwurf mitberatende Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf eine gleichlautende Empfehlung ausgesprochen.

Die beiden inhaltlichen Änderungen liegen darin, daß

- die Bestimmung des Bodenwerts der im staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau verwendeten Grundstücke nicht mehr nach besonderen — Sach- und Ertragswertgesichtspunkten Rechnung tragenden — Wertermittlungsvorschriften erfolgen soll, die durch eine Rechtsverordnung näher

präzisiert werden müßten (§ 19 Abs. 2, § 20 Nr. 1 des Entwurfs), und

- es eine Bestimmung des Bodenwerts nach Entschädigungssätzen (§ 19 Abs. 3) nicht mehr geben soll; die Sachenrechtsbereinigung wird also — soweit möglich — vom Entwurf des Entschädigungsgesetzes abgekoppelt.

Zu den neu gefaßten Absätzen ist im einzelnen folgendes anzuführen:

Absatz 1

Absatz 1 ist zu streichen. Die Regelung über die Behandlung der Abbruchkosten gehört zu den allgemeinen Grundsätzen der Wertermittlung und ist — wie von der Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zur Stellungnahme des Bundesrates zu Nummer 6 (Drucksache 12/5992, S. 209) vorgeschlagen — deshalb in § 18 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 und Abs. 4 aufzunehmen.

Absatz 2

Die Regelung betrifft die Bestimmung des Bodenwerts für die im staatlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbau verwendeten Grundstücke.

Der Regierungsentwurf bestimmt allgemein, daß die Bauweise, der bauliche Zustand des Gebäudes sowie die eingeschränkte Ertragsfähigkeit des Grundstücks der Höhe wie der Dauer nach angemessen zu berücksichtigen sind. Die Einzelheiten sollen in einer Verordnung geregelt werden. Die Vorschrift über die Bestimmung des Verkehrswerts unter den vorstehenden Gesichtspunkten soll nach dem Entwurf Grundlage für eine Ermäßigung des Erbbauzinses in § 45 und für die besondere Bemessung des Ankaufspreises in § 74 sein.

Die Erörterungen im Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und im Rechtsausschuß haben ergeben, daß eine differenzierte Regelung für die im staatlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbau verwendeten Grundstücke im allgemeinen und für die im komplexen Wohnungsbau und im Siedlungsbau verwendeten Grundstücke im besonderen angezeigt ist.

Absatz 2 enthält eine **allgemeine** Bestimmung zur Ermittlung des Bodenwerts für die im staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau verwendeten Grundstücke. Die Vorschrift besagt, daß bei der Wertermittlung nicht die baurechtlich zulässige höherwertige Nutzung, sondern die vorhandene Bebauung und Nutzung maßgeblich ist.

- Die Vorschrift begründet sich daraus, daß die im Mietwohnungsbau verwendeten Grundstücke im allgemeinen wegen öffentlich-rechtlicher Vorschriften, die eine Zweckentfremdung von Wohnraum verbieten, nicht einer anderen (höherwertigen) Nutzung zugeführt werden können.

Dieser Umstand wirkt sich auf den Bodenwert eines solchen Grundstücks aus. Der Bodenwert

eines Grundstücks wird von dem erzielbaren Rohertrag wesentlich bestimmt (vgl. Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung, marktgerecht, 3. Aufl., S. 71). Kann z. B. die Nutzung eines Grundstücks als Mietwohnhausgrundstück infolge der aufstehenden Bebauung und der daran anknüpfenden rechtlichen Bindungen nicht geändert werden, so kann der Bodenwert nicht nach dem Wert eines unbebauten Nachbargrundstücks bestimmt werden, wenn dessen Wert von der zulässigen baulichen Nutzung als Büro- und Geschäftsgrundstück geprägt wird.

Die Bestimmung entspricht damit den allgemeinen Grundsätzen für die Bewertung bebauter Grundstücke. Die für andere Grundstücke gezahlten Preise sind nur dann heranzuziehen, wenn sie nach Lage und Art der baulichen Nutzung sowie nach Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind (vgl. § 5 Abs. 5 und § 12 Abs. 1 Satz 2 Wertermittlungsverordnung).

- Darüber hinaus soll es eine von den Bestimmungen in § 18 abweichende Wertfeststellung für die im staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau verwendeten Grundstücke nicht geben. Die Ertragslage für Mietwohnhäuser im Beitrittsgebiet wird zwar derzeit noch durch die gesetzliche Mietzinsbindung beeinträchtigt; besondere Bestimmungen für die Ermittlung des **Bodenwertes** sind deshalb jedoch weder nötig noch gerechtfertigt. Die Feststellung des Bodenwerts soll zudem nicht mit unsicheren Ermittlungen darüber belastet werden, inwieweit der Bodenwert durch die Substanz- und Ertragslage des aufstehenden Gebäudes gemindert ist.

Eine Beeinträchtigung der Ertragsfähigkeit durch die Grundmietenverordnung käme nur in Betracht, wenn das Gebäude vor Ablauf des 2. Oktober 1990 fertiggestellt war und Mietverträge abgeschlossen wurden. Die gesetzliche Mietzinsbindung soll 1995 enden. Bei einer längeren Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt sich deshalb keine nachhaltige Beeinträchtigung des Ertragswerts, die über die bei der Wertermittlung sich ohnehin ergebenden Toleranzen wesentlich hinausgeht.

Es ist daher nicht erforderlich und würde zu nicht auflösbaren Streitigkeiten führen, wenn die Feststellung des Bodenwerts mit unsicheren, spekulativen Ermittlungen über die künftige Mietenentwicklung belastet wäre.

Absatz 3

Der Absatz 3 im Regierungsentwurf enthielt eine Bodenwertbestimmung nach einem Entschädigungswert für Verkehrs- und andere, dem Gemeingebrauch gewidmete Flächen. Der Anwendungsbereich dieser Vorschrift ist auch nach dem Regierungsentwurf beschränkt. Er betrifft nur die in einem im komplexen Wohnungsbau oder im Siedlungsbau bebauten Gebiet belegenen Grundstücke, die für Verkehrsflächen und Zwecke des Gemeingebrauchs verwendet

worden sind. Die Rechtsverhältnisse an diesen Grundstücken müssen in einer Bodenneuordnung mit geregelt werden können; andernfalls wäre diese nicht durchführbar. Eine darüber hinausgehende, allgemeine Regelung für die Fälle rückständiger Enteignungen (vgl. den Ausschlußtatbestand in § 2 Abs. 1 Nr. 4) durch die Sachenrechtsbereinigung ist auch im Regierungsentwurf nicht vorgesehen.

Eine Bodenwertbestimmung nach Entschädigungswerten kann jedoch nicht erfolgen, solange das Entschädigungsgesetz nicht in Kraft getreten ist. Bei einer Leerverweisung auf eine künftige gesetzliche Regelung wäre die Bodenneuordnung jedoch auf längere Zeit nicht ausführbar.

Absatz 3 enthält nunmehr eine besondere Bestimmung für die im komplexen Wohnungsbau oder Siedlungsbau verwendeten Grundstücke. Als Alternative zum Regierungsentwurf wird eine Bewertung unter Ansatz eines pauschalen Abzuges für

- Erschließungs-, Vermessungs- und andere Maßnahmen zur Baureifmachung und
- die infolge ihrer Verwendung für den Wohnungsbau, den Bau öffentlichen Zwecken dienender Gebäude oder zum Gemeingebrauch geminderten oder nicht vorhandenen Verkehrswerte

vorgeschlagen.

Die komplexe Überbauung mit den dazu erforderlichen Maßnahmen zur Infrastruktur macht in der Regel eine Bodensonderung erforderlich, die zum Teil die Wirkungen einer nachgeholten Umlegung nach §§ 45 bis 79 BauGB hat. Bei der Umlegung findet ein Ausgleich für die durch die Umlegung bewirkten Vorteile nach Werten oder nach Flächen statt (§§ 57 und 58 BauGB).

Beim Flächenbeitrag ist für erstmalig erschlossene Gebiete — um die es sich beim komplexen Wohnungsbau oder Siedlungsbau in der Regel handelt — ein Abzug bis zu 30 vom Hundert zulässig.

Der Abzug von einem Drittel des Wertes eines unbebauten Grundstücks in diesem Gebiet begründet sich

- einmal daraus, daß die Investitionen des Staates oder der Wohnungsbaugenossenschaften im komplexen Wohnungsbau oder Siedlungsbau eine wesentlich höhere Intensität hatten als bei dem Bau eines einzelnen Gebäudes und die Grundstücke durch die Bodensonderung eine einer Umlegung vergleichbare Wertsteigerung erfahren, sowie
- aus dem Umstand, daß die für den staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau, für öffentliche Bauten wie für Zwecke des Gemeingebrauchs genutzten Grundstücke einen wesentlich geringeren Wert haben als die im Gebiet belegenen unbebauten, baureifen Grundstücke.

Die vorstehenden Faktoren lassen sich nur schwer oder nicht rechnerisch exakt erfassen. Erforderlich ist zudem eine praktikable Regelung. Mit Rücksicht darauf, daß die oben erwähnten Gesichtspunkte entweder neu sind oder Besonderheiten betreffen, für die

es keine Vorbilder gibt, wäre eine allgemein formulierte Regelung, wie sie noch dem Regierungsentwurf zugrunde liegt, nicht praktikabel. Deshalb ist ein pauschaler Abschlag notwendig, der allen Beteiligten die erforderliche Sicherheit für eine schnelle Sachrechtsbereinigung bietet. Dies ist darüber hinaus auch im Interesse eines raschen Vollzugs erforderlicher Grundstücksneubildungen in den Verfahren nach dem Bodenordnungsgesetz unerlässlich.

Unter Berücksichtigung der oben dargelegten Gesichtspunkte ist der vorgesehene Abzug in Höhe von einem Drittel des Bodenwertes sachgerecht.

Absätze 4 bis 7

Die Absätze 4 bis 7 entsprechen inhaltlich den Absätzen 4 bis 6 des Regierungsentwurfs. Sie sind sprachlich neu gefaßt worden, um das Gewollte besser zum Ausdruck zu bringen.

§ 20 SachenRBERG — alt —

Die Verordnungsermächtigung ist infolge der Änderungen zu § 19 Abs. 2 und 3 entbehrlich geworden. Eine Bodenwertermittlung unter Sach- und Ertragswertgesichtspunkten soll es nicht mehr geben.

§ 24 Abs. 1 SachenRBERG

Die Änderung ist redaktionell. Die Regelung betrifft die Bebauung mehrerer Grundstücke nach einheitlicher Bebauungskonzeption. Hier ist deshalb der Begriff komplexer Wohnungsbau entsprechend der zu § 10 a SachenRBERG vorgeschlagenen Begriffsbestimmung zu verwenden, während der Hinweis auf den Investor (Staat, Genossenschaft oder Bürger) entbehrlich ist.

§ 26 SachenRBERG

Absatz 1

Die Regelung betrifft vor allem die Fälle, in denen ein Nutzungsrecht über die für den Eigenheimbau vorgesehene Regelgröße hinausgeht. Die Ansprüche des Nutzers knüpfen an den Umfang des Nutzungsrechts an, lassen jedoch bei großen Grundstücken eine Abtrennung selbständig baulich (oder bei mehr als 1000 Quadratmetern auch in anderer Weise wirtschaftlich) nutzbarer Teilflächen zu (vgl. im übrigen die Begründung zum Regierungsentwurf Drucksache 12/5992, S. 125).

An einer Abtrennung kann der Grundstückseigentümer interessiert sein, wenn er die Teilfläche selbst nutzen will. Absatz 1 des Regierungsentwurfs trägt diesem Interesse Rechnung.

Auch der Nutzer kann an einer Abtrennung interessiert sein, um die Belastungen zu vermeiden, die sich für ihn sonst aus der Bestellung des Erbbaurechts auf abtrennbaren Teilflächen nach § 43 Abs. 2 Nr. 1

Buchstabe b und aus dem Ankauf solcher Flächen nach § 71 Abs. 3 ergeben würden. Nach dem Regierungsentwurf müßte der Nutzer — wenn der Grundstückseigentümer nicht die Ansprüche auf Abtrennung geltend macht — auch diese abtrennbaren (Teil-)Flächen übernehmen, die der Nutzer dann (durch Verkauf, Vermietung oder Verpachtung) verwerten müßte. Die Änderung gibt dem Nutzer trotz seines über die Regelgröße hinausgehenden Nutzungsrechts den Anspruch, vom Grundstückseigentümer die Übernahme dieser Flächen zu verlangen. Das Verwertungsrisiko liegt dann beim Grundstückseigentümer.

Die Gruppe PDS/Linke Liste hatte den Antrag gestellt, den Absatz 1 wie folgt zu fassen:

„(1) Ist dem Nutzer ein Nutzungsrecht verliehen oder zugewiesen worden, das die Größe von 1 000 Quadratmetern übersteigt, so können der Nutzer und der Grundstückseigentümer verlangen, daß die Fläche, auf die sich die Nutzungsbefugnis des Erbbauberechtigten (§ 56) erstreckt oder die Gegenstand des Kaufvertrages (§ 66) ist, im Vertrag nach Satz 3 abweichend vom Umfang des Nutzungsrechts bestimmt wird. Das gleiche gilt, wenn der Anspruch des Nutzers nach den §§ 21 bis 23 sich auf die genannte Größe hinausgehende Fläche erstreckt. Die Ansprüche aus den Sätzen 1 und 2 können nur geltend gemacht werden, soweit die über die Größe von 1 000 Quadratmetern hinausgehende Fläche abtrennbar und angemessen wirtschaftlich nutzbar ist.“

Absatz 2

Der Zweck der Ergänzung des Absatzes 1 besteht darin, daß der Nutzer seine Belastung aus Erbbauszins oder Ankaufrisik dadurch reduzieren kann, daß er seine Ansprüche auf eine Teilfläche von 500 Quadratmetern beschränkt. Der Nutzer soll den Anspruch auf Abtrennung aber nicht dazu verwenden können, vom Grundstückseigentümer eine Entschädigung nach dem Zeitwert für die ihm lästig gewordenen Baulichkeiten auf der abzutrennenden Teilfläche zu erlangen, die auch für den Grundstückseigentümer wertlos sind.

Falls dagegen der Nutzer vom Grundstückseigentümer die Übernahme einer bisher von ihm genutzten Teilfläche verlangt, soll es bei den allgemeinen Rechtsgrundsätzen verbleiben. Hiernach schuldet der Grundstückseigentümer nur in dem Umfang Wertersatz, wie der Wert seines Grundstücks zum Zeitpunkt der Herausgabe noch erhöht ist.

Der vorstehende Vorschlag entspricht den Grundsätzen für die Entschädigung, wie sie in § 12 des Entwurfs des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (Drucksache 12/7135) vorgesehen sind. Dort wird ebenfalls unterschieden, ob der Grundstückseigentümer kündigt und die Herausgabe der Fläche verlangt oder ob der Nutzer (weil er z. B. das Nutzungsentgelt nicht mehr zahlen kann oder will) das Vertragsverhältnis beendet und das Grundstück zurückgibt. Die Regelung über die Entschädigung der Baulichkeiten sollte nach einheitlichen Grundprinzipien aufgebaut sein.

§ 29 SachenRBERG

Absatz 3 — neu —

Satz 1 des neuen Absatzes 3 enthält den in § 29 Abs. 2 Satz 2 des Regierungsentwurfs enthaltenen Rechtsgedanken. Die Einreden gegenüber den Ansprüchen aus der Sachenrechtsbereinigung sollen dem Grundstückseigentümer im Falle einer Veräußerung erhalten bleiben.

Der Regierungsentwurf geht noch von der Übertragung des Nutzungsrechts aus. Nach Artikel 233 § 4 Abs. 1 Satz 3 EGBGB in der Fassung des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes ist nicht das Nutzungsrecht, sondern das Eigentum am Gebäude zu veräußern. Das Nutzungsrecht folgt dem Gebäudeeigentum als Bestandteil nach. Insoweit ist im Text des Entwurfs an die Übertragung des Eigentums am Gebäude anzuknüpfen.

Ist ein Nutzungsrecht bestellt, so wird für das in Artikel 233 § 4 Abs. 1 EGBGB bezeichnete Gebäudeeigentum nach § 144 Abs. 1 Nr. 4 der Grundbuchordnung (GBO) aufgrund der Nutzungsurkunde ein Grundbuchblatt angelegt, ohne daß die Bebauung des Grundstücks nachgewiesen werden muß. Das eingetragene Gebäudeeigentum wird damit übertragbar, ohne daß eine Bebauung erfolgt sein muß. Für diese Fälle ist dem Grundstückseigentümer die in Absatz 2 bestimmte Einrede zu erhalten, da es wegen Fehlens einer baulichen Investition keiner Absicherung bedarf. Ohne einen solchen Einwendungsdurchgriff — wie er bereits in Absatz 2 Satz 2 des Regierungsentwurfs vorgesehen ist — wären Spekulationsgeschäfte mit „leeren“ Rechtstiteln möglich.

Die Einrede muß nicht nur im Falle der Veräußerung eines kraft Nutzungsrechts ohne bauliche Investition eingetragenen Gebäudeeigentums, sondern auch in den Fällen eines nach Artikel 233 § 2 b oder § 8 EGBGB entstandenen Gebäudeeigentums eingreifen, wenn das Gebäude verfallen ist und eine schützenswerte bauliche Investition des Nutzers nicht mehr vorliegt. Der Durchgriff der Einrede wird daher auf alle Veräußerungen von Gebäudeeigentum erstreckt.

Absatz 4 — neu —

Der Absatz 4 soll Veräußerungen von Anlagevermögen erleichtern, wenn das Unternehmen oder Teile des Unternehmens übertragen werden sollen. Derartige Veräußerungen liegen noch im Rahmen der in der ehemaligen DDR begründeten Nutzungsbefugnis.

Die Art der Nutzung des Gebäudes oder der baulichen Anlage ändert sich hierdurch nicht. — Wird das Gebäude nicht mehr genutzt, so liegt eine bestimmungsgemäße Nutzung nicht mehr vor. Die Veräußerung des Gebäudes soll grundsätzlich nicht dazu führen, daß dem Nutzer eine Beteiligung am Bodenwert verbleibt. Die in der DDR begründete Nutzungsbefugnis sollte wirtschaftlichen oder persönlichen Zwecken dienen. Die Sachenrechtsbereinigung soll diesen Besitzstand erhalten, jedoch keine Möglichkeit zur Gewinnerzielung allein durch Veräußerungen von

nicht mehr genutzten Gebäuden eröffnen, denen Ankaufsrechte oder Ansprüche auf Bestellung von Erbbaurechten unter Halbteilung des Bodenwerts folgen.

Die Veräußerung von noch nutzbaren Gebäuden oder baulichen Anlagen, die der Erwerber für die Fortführung des Unternehmens benötigt, im Wege der Übertragung des Unternehmens oder von Unternehmenseinheiten ist insofern ein Sonderfall, als eine derartige Veräußerung in der Regel auch dem Fortbestand des Unternehmens dient. Der Zweck solcher Veräußerungen ist damit zugleich der Erhalt der vom Fortbestand des Unternehmens abhängigen Arbeitsplätze und der in den Anlagen steckenden wirtschaftlichen Werte.

Der Gesichtspunkt, daß der bisherige Nutzer durch die Veräußerung des Gebäudes mit den nach diesem Gesetz begründeten Ansprüchen auch einen Gewinn aus seiner bisherigen Nutzungsberechtigung erzielen kann, muß hinter die Erwägungen zurücktreten, daß hier keine Änderung der bisherigen Nutzungsart erfolgt und die Durchführung notwendiger Veräußerungen zum Erhalt und zur Sanierung von Unternehmen ausgeschlossen wäre, wenn der Grundstückseigentümer in diesen Fällen die in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten Einreden erheben könnte.

Aus den gleichen Gründen ist in § 72 Abs. 1 Satz 2 eine Ausnahme von der Verpflichtung des Nutzers zur Nachzahlung für den Fall einer Weiterveräußerung in den ersten drei Jahren nach dem Ankauf des Grundstücks vorgesehen worden. Es wäre indessen nicht sachgerecht, wenn eine solche Veräußerung vor dem Ankauf oder der Bestellung eines Erbbaurechts zum Verlust der im Entwurf begründeten Ansprüche (und der Beteiligung des Nutzers am Bodenwert) führen würde, kurz nach dem Ankauf oder der Erbbaurechtsbestellung jedoch unschädlich wäre.

Absatz 5

Die Änderung ist redaktionell.

Der Absatz 5 (Absatz 3 im Regierungsentwurf) regelt, welche Rechtsfolgen eintreten, wenn der Grundstückseigentümer mit Erfolg die Bestellung eines Erbbaurechts oder den Ankauf des Grundstücks aus den in den Absätzen 1 und 2 genannten Gründen verweigert hat. Damit wird eine Bereinigung unter Teilung des Bodenwertes unmöglich. Dies darf jedoch nicht dazu führen, daß die Rechtsverhältnisse auf unabsehbare Zeit nicht mehr bereinigt werden können. In diesem Fall muß das Gebäude vom Grundstückseigentümer erworben werden, oder das Gebäude und das Grundstück sind als Einheit an einen Dritten zu veräußern.

Ist kein Gebäudeeigentum entstanden, so ist das Gebäude nicht anzukaufen, sondern es sind die aus der baulichen Investition entstandenen Ansprüche abzulösen. Dies wird durch die Ergänzung klargestellt.

§ 30 Abs. 3 SachenRBERG

Die Verwendung des Grundstücks im komplexen Wohnungsbau oder im Siedlungsbau schließt die Rückgabe an den Alteigentümer nach § 5 Abs. 1 Buchstabe b und c VermG wie die Herausgabe an den Eigentümer nach § 985 BGB aus. Die Bebauung muß aus wirtschaftlichen und wohnungspolitischen Gründen stehenbleiben. Die Rechtsverhältnisse sind nach den Maßgaben des Entwurfs BGB-konform zu regeln.

Die bauliche Inanspruchnahme des Grundstücks vor einer rechtlichen Regelung der Eigentumsverhältnisse entsprach der Praxis in der DDR. Eine mit Billigung staatlicher Stellen erfolgte Bebauung ist deshalb nicht als unredlich anzusehen, auch wenn die rechtliche Regelung der Bodennutzung, z. B. wegen Überlastung der staatlichen Stellen, die den Grunderwerb zu besorgen hatten, noch ausstand. Erbbauzins und Ankaufspreis sind deshalb auch für diese Fälle nach den allgemeinen Grundsätzen zu bestimmen.

Eine andere Regelung ist jedoch dann geboten, wenn die für die Entscheidung über die Anträge auf Entzug des Eigentumsrechts zuständigen staatlichen Stellen (nach § 8 der Durchführungsverordnung zum Baulandgesetz vom 15. Juni 1984 — GBl. I Nr. 17 S. 205 — waren die Räte der Kreise zuständig) der Inanspruchnahme des Grundstücks ausdrücklich widersprochen hatten. Solche Anordnungen sind in der DDR in einigen Fällen — vor allem nach der Wende — ergangen und den Investitionsauftraggebern zugestellt worden. Die Bestimmungen im Entwurf für die sog. „hängenden“ Fälle haben die Billigung der staatlichen Stellen zur Voraussetzung. Dies gilt insbesondere für die Halbteilung des Zinssatzes beim Erbbaurecht und des Bodenwerts beim Ankauf. Diejenigen, die sich über solche Anordnungen der für die Enteignungsverfahren zuständigen staatlichen Stellen hinweggesetzt und in fremdes Eigentum eingegriffen haben, können deshalb keine Halbteilung für sich in Anspruch nehmen. Sie sollen für die Nutzung und den Erwerb das übliche Entgelt zahlen.

§ 31 SachenRBERG

Die Gruppe PDS/Linke Liste hatte beantragt, die Bestimmung zu streichen.

§ 36 Abs. 1 SachenRBERG

Die Änderung bezweckt, die Rechtsposition des Inhabers eines dinglichen Rechts am Grundstück im Falle der Bestellung eines Erbbaurechts grundsätzlich nicht zu verkürzen. Die Änderung dient der Klarstellung des Gewollten. Zur Begründung wird auf Nummer 8 der Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates (vgl. Drucksache 12/5992, S. 211) verwiesen.

§ 38 SachenRBERG**Grundsätze**

Die vorgeschlagene Änderung des § 38 Abs. 2 betrifft die Ansprüche wegen der Verbindlichkeiten, die aus den Zahlungen des Nutzers abgelöst worden sind. Der Nutzer hatte beim Abschluß des Überlassungsvertrages einen Betrag in Höhe des seinerzeit festgestellten Werts für das Gebäude, den Grund und Boden und die Grundstückseinrichtungen an den staatlichen Verwalter zu zahlen.

Aus diesem Betrag waren die aus der Verwaltung entstandenen und die auf dem Grundstück ruhenden Verbindlichkeiten abzulösen. Für den Nutzer wurde in Höhe der hierfür verwandten Beträge ein Anspruch gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks begründet, der durch eine auf dem Grundstück einzutragende Hypothek abgesichert werden sollte (vgl. § 5 Abs. 4 des Mustervertrages; abgedruckt in der Dokumentation von Fieberg/Reichenbach, Enteignung und offene Vermögensfragen in der ehemaligen DDR, Ergänzungsband, Nr. 3.5.11.1).

Soweit mit der Zahlung des Nutzers solche Verbindlichkeiten getilgt wurden, die der Grundstückseigentümer ohne die Ablösung nach Aufhebung der staatlichen Verwaltung hätte übernehmen müssen, hat die Zahlung zu einer Entlastung des Eigentümers geführt. Dem Nutzer steht insoweit der vertraglich begründete Aufwendungsersatzanspruch zu. Dies entspricht den Regelungen in § 38 Abs. 2 Satz 1 und § 75 Abs. 2 Satz 2 des Entwurfs.

Eine besondere Regelung ist für den Fall angezeigt, daß mit der Zahlung eine Verbindlichkeit getilgt worden ist, die der Grundstückseigentümer wegen der in § 18 Abs. 2 Satz 2 VermG dargestellten Abschläge oder wegen ihres diskriminierenden oder sonst benachteiligenden Charakters nicht zu übernehmen hätte. Für diese Fälle ist in § 16 Abs. 9 VermG bestimmt, daß diese Verbindlichkeiten und die zu ihrer Sicherung bestellten Grundpfandrechte mit der Aufhebung der staatlichen Verwaltung insoweit als erloschen gelten.

Im Regierungsentwurf ist für den Aufwendungsersatzanspruch des Nutzers (Überlassungsnehmers) gleiches nicht angeordnet, sondern insoweit ein Ersatzanspruch des Grundstückseigentümers gegen den Entschädigungsfonds vorgesehen worden. Die Regelung im Entwurf knüpft an die einschlägige Bestimmung im Überlassungsvertrag (§ 5 Abs. 4 in dem oben bezeichneten Vertragsmuster) an, die insoweit einen uneingeschränkten Aufwendungsersatzanspruch gewährt. Dies beruhte auf der Erwägung, daß für den Nutzer — erst recht für den Hypothekar nach einer Abtretung des durch Hypothek gesicherten Anspruchs — nicht zu erkennen war, ob und in welchem Umfang der Verwalter Verbindlichkeiten getilgt hatte, die später wegen Wegfalls einer Bereicherung des Grundstückseigentümers oder wegen ihres diskriminierenden Charakters nicht zu übernehmen sein würden.

Die vorgeschlagene Änderung des Satzes 2 und der neue Satz 3 stellen den Nutzer oder den Hypotheken-

gläubiger nach Zession des gesicherten Aufwendungsersatzanspruchs den Inhabern solcher Forderungen gleich, die auf den staatlich verwalteten, nicht durch Überlassungsvertrag zur Nutzung übertragenen Grundstücken fortbestanden haben. Der Nutzer oder der Hypothekengläubiger soll in gleichem Umfang einen Verlust seines Rechts hinnehmen müssen.

Das Erlöschen des Aufwendungsersatzanspruchs und/oder der Hypothek führt zu einem Rechtsverlust. Für diese Fälle ist in § 16 Abs. 9 Satz 3 VermG ein Vorbehalt für die mit der Aufhebung oder Beendigung der staatlichen Verwaltung erloschenen Aufbauhypotheken oder vergleichbaren Grundpfandrechte und die diesen zugrunde liegenden Forderungen aufgenommen worden. Wenn in Absatz 2 bestimmt wird, daß auch die aus der Ablösung solcher Verbindlichkeiten begründeten Aufwendungsersatzansprüche und Grundpfandrechte erlöschen, liegt auch insoweit ein Rechtsverlust vor, der vorbehaltlich einer abweichenden Regelung angemessen zu entschädigen ist. Die Bestimmung im neuen Absatz 3 stellt insoweit die gebotene Gleichbehandlung mit § 16 Abs. 9 Satz 3 VermG her.

Absatz 2

Satz 2

Die Regelung führt zum Erlöschen des durch den Überlassungsvertrag begründeten Aufwendungsersatzanspruchs, wenn aus der Zahlung des Nutzers Beträge getilgt worden sind, die der Grundstückseigentümer — wären sie nicht aus dem vom Nutzer gezahlten Betrag getilgt worden — nach den vorstehenden Bestimmungen des Vermögensgesetzes nicht zu übernehmen hätte.

Damit wird eine Übereinstimmung mit den Regelungen in § 16 Abs. 9 Satz 2 VermG hergestellt.

Sätze 3 und 4

Das Erlöschen des (oft als Sicherungshypothek bestellten) Grundpfandrechts entspricht der in § 16 Abs. 9 Satz 1 VermG getroffenen Regelung. Die aus der Ablösung eines Grundpfandrechts entstandene Hypothek soll in gleichem Umfang erlöschen wie das Grundpfandrecht, wenn es nicht abgelöst worden wäre.

Das Erlöschen der (Sicherungs-)Hypothek ist aus dem Grundbuch nicht ersichtlich. Ein gutgläubiger Erwerb der Hypothek bei Nichtbestehen der Forderung nach § 1138 BGB ist bei den Sicherungshypotheken nach § 1184 Abs. 1 BGB ausgeschlossen. Soweit Verkehrshypotheken bestellt worden sind, ist die Vorschrift anzuwenden. Nach den allgemeinen Vorschriften (§§ 892, 1157 Satz 2 BGB) bliebe jedoch ein gutgläubiger Erwerb des dinglichen Rechts möglich, soweit der Grundstückseigentümer nicht den Mangel der Bestellung oder das Bestehen einer Einrede durch Widerspruch geltend gemacht hat (vgl. Palandt/Bassenge BGB, 53. Aufl., § 1157 Rdn. 3). Die Verläß-

lichkeit des Grundbuchs soll nach den Regelungen in Artikel 13 Nr. 3 Buchstabe d bis f des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes mit Wirkung vom 1. Januar 1997 auch im Beitrittsgebiet wieder im vollen Umfang gelten. Aus diesem Grund soll auch der gutgläubige Erwerb solcher Hypotheken, die nach Satz 3 ganz oder teilweise erloschen sind, nach dem 1. Januar 1997 möglich sein, wenn inzwischen weder eine Löschung erfolgt noch ein Widerspruch eingetragen worden ist.

Absatz 3 — neu —

Absatz 3 enthält den Vorbehalt für eine Entschädigung wegen des Rechtsverlusts entsprechend der Regelung in § 16 Abs. 9 Satz 3 VermG.

§ 39 SachenRBERG

Absatz 1

Die Bestimmung soll die Umsetzung der nach dem Entwurf zulässigen Bestellung mehrerer Erbbaurechte auf einem Grundstück erleichtern. Der Vorschlag entspricht der Nummer 9 der Stellungnahme des Bundesrates (Drucksache 12/5992, S. 190).

Absatz 2 — Satz 2 — neu —

Die Bestimmung ermöglicht die dem Nutzungsrecht entsprechende Erstreckung eines Gesamterbbaurechts auf ein weiteres Grundstück, wenn dieses nur eine sog. Nebenfläche ist. Der Vorschlag entspricht der Nummer 10 der Stellungnahme des Bundesrates (Drucksache 12/5992, S. 191).

Absatz 3

Die Vorschrift ermöglicht die Absicherung der grenzüberschreitenden Bebauung durch ein sog. Nachbarerbbaurecht und trifft zugleich Vorkehrungen dafür, daß über das Nachbarerbbaurecht nicht unabhängig vom Eigentum am herrschenden Grundstück verfügt werden kann. Dies wird dadurch erreicht, daß das Nachbarerbbaurecht dem herrschenden Grundstück als Bestandteil zugeschrieben wird.

Die Änderungen entsprechen den Nummern 11 und 12 der Stellungnahme des Bundesrates (Drucksache 12/5992, S. 191).

§ 43 SachenRBERG

Absatz 1

Die Änderungen in Absatz 1 enthalten eine sprachliche Anpassung an die Neuregelung in § 19 Abs. 2 und 3 sowie an den Umstand, daß es eine Erbbauzinsbemessung nach einem Entschädigungswert nicht mehr gibt. Da die Bemessungsgrundlage nach den §§ 18 und 19 der Bodenwert ist, für dessen Ermittlung der

Verkehrswert des baureifen Grundstücks Ausgangsbasis ist, ist in dieser und den folgenden Bestimmungen das Wort „Verkehrswert“ jeweils durch das Wort „Bodenwert“ zu ersetzen.

Absatz 2

Nummer 1 Buchstabe b

Die Bestimmung über den Zinssatz beruht auf dem Grundprinzip, daß für die Bodenflächen, die dem Nutzer den Rechtsvorschriften der DDR entsprechend zugewiesen worden sind, nur der halbe Zinssatz in Ansatz gebracht werden soll. Für den Eigenheimbau gab es sog. Flächennormative, die die Sollgröße der zuzuweisenden Fläche auf 500 m² beschränkten.

Soweit der Nutzer Flächen nutzt, die über 500 m² hinausgehen und selbständig baulich nutzbar sind oder über 1 000 m² hinausgehen und angemessen wirtschaftlich nutzbar sind, ist hierfür nicht der halbe, sondern der ungeteilte übliche Zinssatz in Ansatz zu bringen.

Im übrigen wird zur Begründung auf die Nummer 13 der Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates (Drucksache 12/5992, S. 212) Bezug genommen.

Die Gruppe PDS/Linke Liste hatte beantragt, Absatz 2 Nr. 1 wie folgt zu fassen:

„1. für Eigenheime

- a) *zwei vom Hundert jährlich des Bodenwertes, höchstens jedoch von 200 DM pro m²,*
- b) *vier vom Hundert jährlich des Bodenwertes, soweit die Größe des belasteten Grundstücks die Größe von 1 000 m² übersteigt und die darüber hinausgehende Fläche abtrennbar und angemessen wirtschaftlich nutzbar ist.“*

Nummer 2

Der Zinssatz von 2 vom Hundert jährlich ist für den staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau insgesamt — unabhängig von der Art der Bebauung — in Ansatz zu bringen. Das Attribut „komplexen“ ist daher zu streichen.

Nummer 3

Redaktionelle Änderung. Der Begriff „öffentliche“ Zwecke geht weiter als „behördliche“ Zwecke und wird auch sonst im Gesetz verwandt.

Absatz 3 des Regierungsentwurfs

Der Absatz 3 des Regierungsentwurfs ist entbehrlich geworden, weil es besondere Vorschriften über eine Ermittlung des Bodenwerts unter den auf das Gebäude bezogenen Substanz- und Ertragswertgesichtspunkten für die im staatlichen oder genossen-

schaftlichen Wohnungsbau verwendeten Grundstücke nicht mehr gibt.

§ 45 SachenRBERG des Regierungsentwurfs

Der Ausschuß empfiehlt, diese Bestimmung zu streichen.

Der Regierungsentwurf sieht in § 45 eine besondere Zinsermäßigung für die im staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau verwendeten Grundstücke vor. Die Zinsermäßigung sollte dadurch erfolgen, daß ein nach dem Ertragswert des Gebäudes bestimmter Bodenwert (§ 19 Abs. 2 Regierungsentwurf) für neun Jahre als Bemessungsgrundlage in Ansatz zu bringen wäre.

Die Ermäßigung sollte der besonderen Ertragssituation im Wohnungsbau durch die derzeit noch bestehende gesetzliche Mietzinsbindung Rechnung tragen. Eine Bestimmung des Bodenwerts nach Ertragswertgesichtspunkten (wie in § 19 Abs. 2 des Regierungsentwurfs) ist nicht mehr vorgesehen, da sich keine Minderung des Bodenwerts aus diesem Gesichtspunkt bestimmen läßt, die über die in einer Wertermittlung üblichen Toleranzen hinausgeht. Insoweit ergäbe sich aus § 45 keine den Aufwand rechtfertigende Entlastung für die Wohnungsunternehmen.

Die Ertragsbeeinträchtigung durch die noch bestehende Mietzinsbindung ist eine vorübergehende, da in den nächsten Jahren zu einem Vergleichsmietensystem übergegangen werden soll. Befristete Beeinträchtigungen der Ertragslage sollen durch die Eingangsphase in § 52 aufgefangen werden. Nach Ablauf von neun Jahren sind Ertragsbeeinträchtigungen aus der Mietzinsbindung nicht mehr zu erwarten. Diesem Faktor wird daher durch die allgemeine Eingangsphase nach § 52 hinreichend Rechnung getragen.

§ 46 SachenRBERG

Die Gruppe PDS/Linke Liste hatte beantragt, den § 46 wie folgt zu fassen:

„Hat der Nutzer aufgrund eines Vertrages an staatliche Stellen einen einmaligen Betrag für die Nutzung des Grundstückes entrichtet, vermindert sich der nach § 43 Abs. 2 Nr. 1 bestimmte Bodenwert um diesen Betrag.“

§ 47 SachenRBERG

Absatz 1 Satz 6 — neu —

Der Entwurf regelt nicht ausdrücklich, wann weitere Zinsanpassungen nach einer ersten Zinsanpassung verlangt werden können, die nach Ablauf der Eingangsphase möglich werden. Die Bezugnahme auf § 9a ErbbauVO für die zulässige Höhe der Anpassung ließe sich zwar dahin auslegen, daß auch der in § 9a Abs. 1 Satz 5 ErbbauVO bestimmte Zeitrahmen für die Folgeanpassungen gelten solle. Dies ist jedoch nicht

eindeutig. Die vorgeschlagene Ergänzung schafft insoweit Eindeutigkeit und einen einheitlichen Zeitraum für zulässige Zinsanpassungen.

Absatz 2 — neu —

Die Bestimmung regelt die Begrenzung der Zinsanpassung für die wertgesicherten Erbbauzinsreallasten, die nach Artikel 2 § 1 Nr. 1 Buchstabe b des Entwurfs (§ 9 Abs. 3 ErbbauVO — neu) künftig zulässig sein sollen. Die Begrenzung ist erforderlich, weil anderenfalls die wertgesicherte und in der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts bestehende Erbbauzinsreallast den Wert vorrangiger Grundpfandrechte aushöhlen könnte.

Der Ausschuß folgt dem Vorschlag unter Nummer 14 Buchstabe a der Stellungnahme des Bundesrates (vgl. Drucksache 12/5992, S. 192), dem die Bundesregierung zugestimmt hat (vgl. Drucksache 12/5992, S. 212).

Der Ausschuß schließt sich — auch unter Berücksichtigung der in der Drucksache mitgeteilten Stellungnahme der Bundesbank — der Auffassung der Bundesregierung in der Gegenäußerung an (vgl. Drucksache 12/5992, a. a. O.), daß die Vorgabe eines gesetzlichen Maßstabes für Anpassungen des Erbbauzinses in einer Regelung, die einen gesetzlichen Kontrahierungszwang begründet, unverzichtbar ist und sich aus der Verweisung auf bereits bestehende gesetzliche Bestimmungen (§ 9a ErbbauVO) keine unververtretbaren währungspolitischen Risiken ergeben werden.

§ 48 SachenRBERG

Absatz 1

Die Änderungen dienen der Klarstellung des Gewollten. Sie entsprechen dem Formulierungsvorschlag der Bundesregierung (vgl. Drucksache 12/5992, S. 214) zur Prüfbitte der Nummern 15 und 16 der Stellungnahme des Bundesrates (vgl. Drucksache 12/5992, S. 195).

Absatz 2 des Regierungsentwurfs

Die Streichung des Absatzes 2 des Entwurfs ist eine Folgeänderung aus der vorgeschlagenen Streichung des § 45 des Regierungsentwurfs.

Eine besondere Zinsermäßigung für den staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau soll es nicht mehr geben. Eine nachhaltige, auf den Bodenwert durchschlagende Ertragsminderung wegen der derzeit noch bestehenden Mietbeschränkungen läßt sich nicht nachweisen. § 45 des Entwurfs soll deshalb gestrichen werden. Die allgemeine Eingangsphase nach § 52 Abs. 1 trägt der zur Zeit noch bestehenden Ertragsminderung hinreichend Rechnung.

Insoweit bedarf es auch keiner besonderen Regelung dafür, wann diese Zinsermäßigung fortfällt.

Absatz 4 — neu —

Die Vorschrift ergänzt die in § 29 Abs. 3 bestimmte Einrede für den Fall, daß der Erwerber des Eigentums am Gebäude das Grundstück aufgrund des Nutzungsrechts neu bebaut oder ein verfallenes Gebäude wiederhergestellt (rekonstruiert) hat. Der Regelung liegt derselbe Rechtsgedanke zugrunde wie dem entsprechenden Vorschlag im Ankaufsrecht (§ 71 Abs. 4 — neu). Auf die Ausführungen zur Begründung jenes Vorschlags wird verwiesen.

§ 49 Abs. 1 und 5 SachenRBERG

Die Vorschriften regeln die Ansprüche des Grundstückseigentümers auf Anpassung des Erbbauzinses in den Fällen der Veräußerung des Erbbaurechts kurz nach dessen Bestellung (§ 49 Abs. 1 in Verbindung mit § 72 Abs. 1 Nr. 1 und 3) sowie der Nutzungsänderung (§ 49 Abs. 5).

Eine inhaltliche Änderung gegenüber dem Regierungsentwurf ergibt sich nicht. Die Beschlußempfehlung des Ausschusses entspricht dem Vorschlag der Bundesregierung unter Nummer 18 in der Gegenäußerung zur Stellungnahme des Bundesrates (vgl. Drucksache 12/5992, S. 215), die das Gewollte klarer als der Entwurf zum Ausdruck bringt.

§ 50 SachenRBERG

Die Änderung der Verweisung ist eine Folge der Neufassung des § 49.

§ 52 Abs. 2 SachenRBERG — neu —

Der vom Ausschuß vorgeschlagene Absatz 2 verlängert die Eingangsphase für ein Erbbaurecht, das für ein Eigenheim in teurer Lage bestellt wird, von neun auf zwölf Jahre.

Die Verlängerung der Eingangsphase ist nur in den in Absatz 2 genannten Fallgruppen gerechtfertigt. Sie trägt besonderen Situationen in den Randlagen der Ballungsgebiete, vor allem in Ost-Berlin und im Berliner Umland, Rechnung. Die Grundstückswerte sind dort im Vergleich zum ländlichen Raum nach der Aufhebung der Preisbindung in kurzer Zeit besonders stark angestiegen, was die Verlängerung der zur Anpassung an die marktwirtschaftlichen Verhältnisse vorgesehenen Eingangsphase begründet.

Der Anwendungsbereich des Absatzes 2 ist auf die Eigenheime zu beschränken. Im land-, forstwirtschaftlichen und gewerblichen Bereich machen sich die veränderten Verhältnisse infolge des Übergangs zur Marktwirtschaft nicht nur auf der Kostenseite, sondern auch auf der Ertragsseite bemerkbar. Der im Entwurf vorgesehene Übergangszeitraum von neun Jahren nach dem Inkrafttreten des Gesetzes (13 Jahre nach der Wirtschafts- und Währungsunion mit den alten Ländern) ist hierfür ausreichend.

Erörtert wurde auch, die Verlängerung der Eingangsphase nicht an den Bodenwert des Grundstücks insgesamt, sondern an den Preis für den Quadratmeter der Bodenfläche zu knüpfen.

Einer solchen Lösung läge die Erwägung zugrunde, daß es nicht Aufgabe des Grundstückseigentümers sei, den Nutzer bei der Nutzung seines Eigenheimes durch einen teilweisen Zinsverzicht zu entlasten. Der Zeitrahmen für die stufenweise Anhebung des Erbbauzinses soll bei extremen Bodenwertsteigerungen, die Folge des Systemwechsels sind, gestreckt werden. Die Betroffenen müßten eine angemessene Zeit haben, um sich auf die schlagartig veränderten Verhältnisse einzustellen und ihre Dispositionen treffen zu können. Eine Verlängerung der Übergangszeit sei jedoch nur dort gerechtfertigt, wo sich eine extreme Preisentwicklung ergeben habe.

Die Mehrheit der Berichterstatter folgte dem nicht. Die Eingangsphase solle in erster Linie die wirtschaftliche Belastung des Nutzers am Anfang der Laufzeit des Erbbaurechts durch eine Zinsermäßigung auffangen. Der Nutzer bedürfe für eine längere Zeit einer Entlastung bei den Aufwendungen für die Nutzung des für den Bau seines Eigenheimes verwendeten Grundstücks. Zudem sei eine an dem Bodenwert bestimmte Regelung für die Bestimmung der Eingangsphase leichter zu handhaben und für die Betroffenen leichter verständlich.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen beider Alternativen sind weitgehend gleich. Unterschiede ergäben sich insoweit nur bei den großen Grundstücken. Hier tritt die Zinsermäßigung durch die Eingangsphase auch bei nicht sehr hohen Bodenwerten ein.

Die Mindestverzinsung in Satz 2 stellt sicher, daß sich bei der Überschreitung des Betrages des Bodenwerts, an den die Verlängerung der Eingangsphase anknüpft, nicht eine niedrigere Belastung einstellt als für ein Grundstück, dessen Bodenwert knapp unter diesem Betrag liegt.

§ 53 SachenRBERG

Die Änderungen sind Folge des vorgeschlagenen Wechsels des Systems der Wertsicherung des Erbbauzinses.

Die Wertsicherung ist gegenwärtig nur durch schuldrechtliche Vereinbarung möglich, wobei der Anpassungsanspruch durch eine Vormerkung gesichert werden kann. Künftig soll es eine wertgesicherte Erbbauzinsreallast geben. Dieser Vorschlag entspricht dem Vorschlag des Bundesrates in Nummer 14 seiner Stellungnahme (vgl. Drucksache 12/5992, S. 192 ff.), dem die Bundesregierung zugestimmt hat (a. a. O., S. 212 ff.) und dessen Annahme der Ausschuß empfiehlt.

Der vorstehende Vorschlag bedingt eine Änderung der Bestimmungen über die Wertsicherung des Erbbauzinses bei den nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz bestellten Erbbaurechten. Die neue Form der Wertsicherung ist auch hier anzuwenden.

Die zur Annahme empfohlene Formulierung entspricht dem Vorschlag des Bundesrates (a. a. O., S. 192), dem die Bundesregierung zugestimmt hat.

§ 61 Abs. 3 SachenRBERG

Die vorgeschlagene Ergänzung des Absatzes 3 entspricht dem Vorschlag der Bundesregierung in Nummer 25 der Gegenäußerung zur Stellungnahme des Bundesrates (vgl. Drucksache 12/5992, S. 217).

Der Ausschuß folgt dem Vorschlag der Bundesregierung, eine Gewährleistung des Grundstückseigentümers für Sachmängel des Grundstücks auszuschließen. Das Grundstück ist vom Nutzer mit Billigung staatlicher Stellen bebaut worden. Auf den Willen des Grundstückseigentümers kam es insoweit nicht an; die Bebauung erfolgte meist gegen den Willen des Grundstückseigentümers. Es wäre daher nicht angemessen, den Grundstückseigentümer gegenüber dem Nutzer für tatsächliche Risiken (z. B. Mängel des Baugrundes) oder rechtliche Risiken (z. B. bauordnungs- oder bauplanungsrechtliche Begrenzungen der Bebaubarkeit) haften zu lassen.

Eine Preisanpassung nach den Regeln über den Fortfall der Geschäftsgrundlage, z. B. im Falle einer fehlerhaften Wertermittlung durch einen Gutachter, die zur Herabsetzung wie zur Heraufsetzung des Preises führen kann, wird nicht ausgeschlossen. Sie liegt jedoch außerhalb der kaufrechtlichen Gewährleistung.

§ 62 SachenRBERG

Die Gruppe PDS/Linke Liste hatte beantragt, den Absatz 2 zu streichen.

§ 69 SachenRBERG

Absatz 1

Die allgemeine Bestimmung über die Preisbemessung ist an die vorgeschlagene Fassung der Regelung zur Ermittlung des Bodenwerts anzupassen. Der Änderung liegen dieselben Erwägungen wie den Änderungen zur Bestimmung über den regelmäßigen Zins für das Erbbaurecht zugrunde.

Die Gruppe PDS/Linke Liste hatte beantragt, den Absatz 1 wie folgt zu fassen:

„(1) Der Kaufpreis beträgt die Hälfte des Bodenwertes, soweit nicht im folgenden etwas anderes bestimmt ist, höchstens jedoch 100 DM pro m².“

Absatz 2

Die Neuformulierung dient der Klarstellung des Gewollten. Sie entspricht dem Vorschlag des Bundesrates zu Nummer 19 (vgl. Drucksache 12/5992, S. 196), dem die Bundesregierung zugestimmt hat (a. a. O., S. 215).

Die Gruppe PDS/Linke Liste hatte beantragt, folgenden Absatz 3 anzufügen:

„(3) Verkauft ein Nutzer nach Erwerb des Grundstücks dieses Grundstück bis zum 31. Dezember 2024 weiter, hat er dem Grundstückseigentümer unter Abzug des bereits gezahlten Kaufpreises nach Absatz 1 die Hälfte des durch den Weiterverkauf erzielten Kaufpreises zu zahlen.“

§ 70 SachenRBERG

Die Gruppe PDS/Linke Liste hatte beantragt, die Bestimmung zu streichen.

§ 71 SachenRBERG

Überschrift und Absätze 1 und 3

Die Änderung ist redaktionell. Die Wörter „ungeteilten Bodenwert“ bringen das Gewollte, daß keine Teilung des Bodenwertes stattfinden soll, besser zum Ausdruck als der Begriff „voller Verkehrswert“.

Absatz 3 Satz 2

Der Ausschuß empfiehlt die Annahme der in der Prüfbite in Nummer 20 der Stellungnahme des Bundesrates (vgl. Drucksache 12/5992, S. 197) enthaltenen Ergänzung. Die Bundesregierung hat dem zugestimmt (a. a. O., S. 215) und eine entsprechende Ergänzung empfohlen. Zur Begründung wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Absatz 4 — neu —

Der Zweck dieser Ergänzung besteht darin, ungerechtfertigte Mitnahmen von Gewinnen aus der Bodenwertteilung in solchen Fällen zu verhindern, in denen der Veräußerer die Ansprüche aus der Sachenrechtsbereinigung nicht geltend machen könnte. Die Bestimmung ergänzt die in § 29 Abs. 1 und 2 bestimmten Einreden.

Die Einreden begründen sich daraus, daß in beiden Fällen zwar ein Rechtstitel, aber keine schützenswerte bauliche Investition mehr vorliegt.

- Im Falle des § 29 Abs. 1 ist das Gebäude verfallen oder wird nicht mehr genutzt. Es kann jedoch selbständiges Eigentum am Gebäude bestehen, das übertragen werden kann.
- Im Falle des § 29 Abs. 2 ist ein Nutzungsrecht bestellt worden, für das ein Gebäudegrundbuchblatt angelegt worden ist. Das Grundstück ist jedoch nicht bebaut worden, das vom Nutzer errichtete Gebäude ist verfallen oder wird nicht mehr genutzt.

Unter diesen Voraussetzungen soll der Nutzer nicht berechtigt sein, nach Maßgabe des Entwurfs Rechte am Grundstück zu erwerben. Das gilt auch dann,

wenn das Gebäudeeigentum veräußert wird. In solchen Fällen greift die Einrede auch gegenüber dem Rechtsnachfolger durch.

Diese Einrede steht dem Grundstückseigentümer jedoch nicht zu, wenn der Erwerber das Gebäude oder die bauliche Anlage wiederhergestellt oder aufgrund des Nutzungsrechts ein neues Gebäude oder eine neue Anlage errichtet hat. Hier ist das vom Nutzer erworbene Eigentum am Gebäude kein leerer Rechtstitel mehr. Das Gebäude oder die Anlage hat wieder einen Gebrauchswert. Insoweit ist — wie beim Überbau nach §§ 912 ff. BGB — ein Schutz vor wertvernichtender Zerstörung geboten.

Die Veräußerung des Gebäudes oder der baulichen Anlage darf jedoch nicht dazu führen, daß der wegen Aufgabe der Nutzung erloschene Bodenwertanteil des Nutzers nunmehr beim Erwerber des Gebäudes wieder neu entsteht. Andernfalls könnte der Nutzer einen unberechtigten Vorteil daraus erlangen, daß er das nicht mehr nutzbare oder von ihm nicht mehr genutzte Gebäude oder die bauliche Anlage veräußert und einen Gewinn daraus erzielt, daß er dem Erwerber des Gebäudes oder der Anlage ein Recht auf Ankauf zum halben Bodenwert verschaffen kann. Dies ist nicht möglich, wenn der Erwerber — wie im neuen Absatz 4 bestimmt — in solchen Fällen den ungeteilten Bodenwert des Grundstücks zu zahlen hat.

Satz 2 nimmt die Unternehmensübertragungen mit Fortführung des Geschäfts des Veräußerers aus dem Anwendungsbereich der Norm heraus. Das entspricht den in § 29 Abs. 4, § 49 Abs. 1 und § 72 Abs. 1 Nr. 3 vorgesehenen Bestimmungen. Die Regelung ist deshalb geboten, weil bei einer Unternehmensfortführung die bisherige Nutzung nicht aufgegeben wird.

§ 73 Abs. 2 SachenRBERG

§ 73 sieht eine nachträgliche Preisanpassung vor, wenn eine unvermessene Teilfläche veräußert wird und sich nach dem Ergebnis der Vermessung eine andere Grundstücksgröße ergibt, als es von den Beteiligten bei Vertragsschluß angenommen worden ist. Diese Größenunterschiede dürfen allerdings nicht geringfügig sein. Absatz 2 besagt, bis zu welcher Größe eine Geringfügigkeit anzunehmen ist.

Die Änderung gegenüber dem Regierungsentwurf ist redaktioneller Natur. Sie entspricht dem Vorschlag des Bundesrates in Nummer 22 seiner Stellungnahme (vgl. Drucksache 12/5992, S. 197), dem die Bundesregierung zugestimmt hat (a. a. O., S. 216).

§ 74 SachenRBERG

Die Bestimmung über die Preisbemessung (Absatz 1), die Nachzahlungspflicht nach einer Nutzungsänderung (Absatz 2) und die Nachzahlungspflicht nach Weiterveräußerung (Absatz 3) sind wegen der Neuregelung zur Bodenwertbestimmung anzupassen. Das Grundprinzip des Regierungsentwurfs soll dabei

jedoch nicht verändert werden. — Neu eingefügt wird eine Bestimmung zur Harmonisierung der Regelungen im Sachenrechtsbereinigungsgesetz mit dem Alt-schuldenhilfe-Gesetz (Absatz 4).

Grundsätze

Der Regierungsentwurf sah vor, daß der Nutzer eines für den Wohnungsbau verwendeten Grundstücks eine Preisbemessung auf der Grundlage eines unter Sach- und Ertragswertgesichtspunkten bestimmten Kaufpreises sollte verlangen können. Dieser Ansatz soll nach den Beratungen in den Ausschüssen des Bundestages so nicht weiter verfolgt werden, da hierdurch die Ermittlung des Bodenwerts mit unsicheren, spekulativen Elementen belastet werden würde. Auf die Begründung zu den zu § 19 Abs. 2 und 3 vorgeschlagenen Änderungen wird Bezug genommen.

Die Bestimmung des Bodenwerts dieser Grundstücke soll jedoch unter Berücksichtigung der aufstehenden Bebauung erfolgen. Dies entspricht allgemeinen Grundsätzen der Wertermittlung (vgl. § 5 Abs. 5 Satz 2 und § 12 Abs. 1 der Wertermittlungsverordnung). Es muß dem Umstand Rechnung getragen werden, daß bei den im staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau verwendeten Grundstücken in der Regel aus öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (die z. B. eine Zweckentfremdung von Wohnraum verbieten) ein Übergang zu einer anderen Nutzung des Grundstücks nicht möglich ist.

Der Bodenwert der im staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau verwendeten Grundstücke soll deshalb unter Berücksichtigung der aufstehenden Bebauung (§ 19 Abs. 2) bestimmt werden, die vor allem in den Kerngebieten der Großstädte zu einer erheblichen Minderung des Bodenwerts im Vergleich zu einem unbebauten Grundstück in gleicher Lage führen kann. Für die im komplexen Wohnungsbau verwendeten Grundstücke wird der Umstand, daß der Bodenwert infolge der Nutzung des Grundstücks durch die Verwendung für den Mietwohnhausbau beeinträchtigt sein kann, mit dem pauschalierten Abzug von einem Drittel des Werts eines unbebauten Grundstücks berücksichtigt (§ 19 Abs. 3).

Diese Bodenwertbestimmung erweist sich jedoch dann nicht als gerechtfertigt, wenn

- durch Nutzungsänderung in den Jahren nach dem Erwerb sich die Grundlagen der Wertermittlung im Nachhinein als unrichtig herausstellen oder
- durch Weiterveräußerung des Grundstücks Gewinne erzielt werden.

Die Konzeption des Regierungsentwurfs, der für diese Fälle Ansprüche auf Begründung vertraglicher Nachzahlungsverpflichtungen vorgesehen hat, ist daher im Grundsatz beizubehalten. Der Entwurf muß jedoch redaktionell an die Änderungen bei den Bestimmungen über die Ermittlung des Bodenwertes angepaßt werden.

Absatz 1

Satz 1 bestimmt, daß der Kaufpreis für die im staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau verwendeten Grundstücke auf der Basis einer die Bebauung berücksichtigenden (nutzungsabhängigen) Bodenwertermittlung zu bestimmen ist. Die Norm verweist auf die Vorschriften zur Wertermittlung (§ 19 Abs. 2 und 3), die eine nutzungsabhängige Bodenwertermittlung vorsehen.

Satz 2 faßt die Voraussetzungen und die Fristen für die Nachzahlung zusammen, die im Regierungsentwurf in Absatz 2 Satz 1 und in Absatz 3 Satz 1 bestimmt worden sind. Inhaltlich ergeben sich keine Änderungen.

Satz 3 ermöglicht dem Nutzer, die Übernahme einer Nachzahlungsverpflichtung zu verweigern und eine Bodenwertbestimmung nach dem Wert eines unbebauten Grundstücks zu verlangen. Dieser Bestimmung liegen folgende Erwägungen zugrunde:

- Die Nachzahlungspflichten binden die Beteiligten über den Vertragsschluß hinaus für lange Zeit noch aneinander und sind zudem streitträchtig.
- Eine Verpflichtung zur Nachzahlung im Falle der Nutzungsänderung oder der Weiterveräußerung nach längerer Frist ist jedoch dann nicht zu rechtfertigen, wenn der Kaufpreis auf der Basis des Bodenwerts eines vergleichbaren unbebauten Grundstücks bestimmt worden ist. In solchen Fällen ist der Umstand, daß das Grundstück im staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau verwendet worden ist, für die Preisbemessung irrelevant.
- Der Grundstückseigentümer wird nicht abweichend von den allgemeinen Grundsätzen des Entwurfs benachteiligt, wenn er gleich ein nach dem allgemeinen Grundsatz bemessenes Entgelt erhält, das nach dem Wert eines vergleichbaren unbebauten Grundstücks bemessen ist. Die Nachzahlungspflichten nach dieser Bestimmung rechtfertigen sich allein aus der von der baulichen Nutzung abhängigen Wertermittlung. Der Grundstückseigentümer hat nach der Veräußerung grundsätzlich keinen Anspruch darauf, an der weiteren Wertentwicklung des Grundstücks zu partizipieren. Wird auf eine nutzungsabhängige Wertermittlung verzichtet, so sind grundsätzlich keine über § 72 hinausgehenden Nachzahlungspflichten zu rechtfertigen.

Absätze 2 und 3

Die Änderungen sind redaktioneller Art. Die Formulierung der Absätze 2 und 3 ist an die Neufassung des Absatzes 1 anzupassen. Die Grundsätze des Regierungsentwurfs, die in den Fällen

- der Nutzungsänderung innerhalb von 20 Jahren eine abgestufte Nachzahlungsverpflichtung nach der Differenz zu dem Preis vorsehen, der sich bei einer Bemessung nach dem Wert eines vergleichbaren unbebauten Grundstücks ergäbe, und

— der Weiterveräußerung innerhalb von zehn Jahren eine abgestufte Auskehr des für den Boden erzielten Mehrerlöses vorsehen,

bleiben unverändert.

Absatz 4 — neu —

Die vorgeschlagene Ergänzung bezweckt, die Regelungen im Altschuldenhilfe-Gesetz sowohl mit den zu zahlenden Kaufpreisen als auch mit der Mehrerlösklausel nach dem Entwurf zu harmonisieren. Nach § 4 Abs. 5 Nr. 1 in Verbindung mit § 5 Abs. 1 und 2 Altschuldenhilfe-Gesetz sind die Wohnungsunternehmen bei Inanspruchnahme von Altschuldenhilfen in Form von Teilentlastungen verpflichtet, mindestens 15 vom Hundert ihrer Wohnflächen zu privatisieren und einen Teil des Erlöses, soweit er 150 DM je Quadratmeter Wohnfläche zuzüglich der mit dem Verkauf entstandenen Sanierungskosten übersteigt, an den Erblastentilgungsfonds abzuführen.

Sowohl der vom Nutzer (Wohnungsunternehmen) zu zahlende Kaufpreis für den Erwerb des Grundstücks als auch der Mehrerlös, der nach Absatz 3 an den Grundstückseigentümer infolge der Weiterveräußerung herauszugeben ist, stehen jedoch zur Auskehr an den Erblastentilgungsfonds nicht mehr zur Verfügung.

Der Grundstückskaufpreis und der auszukehrende Mehrerlös sollen deshalb bei der Ermittlung der Erlösanteile nach § 5 Abs. 2 Altschuldenhilfe-Gesetz abgezogen werden. Dies bedeutet, daß bei der Ermittlung der Erlösanteile nach § 5 Abs. 2 Altschuldenhilfe-Gesetz nicht nur 150 DM je Quadratmeter verkaufter Wohnfläche zuzüglich der in Verbindung mit dem Verkauf entstandenen Sanierungskosten abzuziehen sind, sondern auch der für den Erwerb des Grundstücks zu zahlende Kaufpreis und der nach Absatz 3 an den Grundstückseigentümer herauszugebende Mehrerlös.

§ 75 SachenRBERG

Die Verweisung ist infolge der Änderungen in § 38 anzupassen.

Die Gruppe PDS/Linke Liste hatte beantragt, § 75 wie folgt zu fassen:

„Einmalige Zahlungen des Nutzers aufgrund von Verträgen an staatliche Stellen zur Nutzung des Grundstückes oder Zahlungen des Nutzers zur Ablösung von Verbindlichkeiten des Grundstückseigentümers und von Grundpfandrechten sind auf den Kaufpreis anzurechnen.“

§ 79 SachenRBERG

Absatz 1

Der Ausschuß empfiehlt insoweit eine Ergänzung des Entwurfs. Sie ist geboten, um das Entstehen eines unveräußerbaren, nicht belastbaren und damit auch

pfändungsfreien Eigentums am Gebäude zu verhindern. Der Entwurf verpflichtet den Gebäudeeigentümer nach dem Erwerb des Grundstücks, das Eigentum am Gebäude aufzugeben, sobald dieses unbelastet ist. Das Gebäude wird damit Bestandteil seines Grundstücks.

Das Gebäude ist jedoch auch dann nicht unbelastet, wenn sich das Eigentum an ihm und eine Hypothek in einer Person vereinigt hat (z. B. nach §§ 1163, 1168 und 1177 BGB). Folge der Anordnung in Satz 3 ist, daß der Eigentümer sowohl die Hypothek oder Eigentümergrundschuld als auch das Eigentum am Gebäude aufzugeben hat, wenn sich die dinglichen Rechte und das Eigentum am Gebäude in seiner Person vereinigt haben. Nach dem Vollzug der Sachenrechtsbereinigung kann das Eigentum am Gebäude nicht mehr Objekt für eine Belastung durch den Grundstückseigentümer sein.

Satz 4 trifft eine entsprechende Regelung für die Grundschulden. Diese Grundpfandrechte sind nicht akzessorisch. Ein gesetzlicher Übergang des Grundpfandrechts auf den Eigentümer findet auch dann nicht statt, wenn die zu sichernde Forderung nicht zur Entstehung gelangt oder erloschen ist. In diesem Fall sollen der Inhaber der Grundschuld und der Eigentümer des Gebäudes zur Aufhebung der Grundschuld verpflichtet sein. Eine Neuvaluierung der Grundschuld wird dadurch ausgeschlossen.

Absatz 2

Die vorgeschlagene Änderung dient der Klarstellung des Gewollten. Ihr liegt derselbe Zweck zugrunde wie der Empfehlung des Ausschusses zu einer Änderung des § 36 Abs. 1 Satz 1. Auf die dortige Begründung wird Bezug genommen.

§ 82 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SachenRBERG

Der Vorschlag ist redaktioneller Natur. Es wird klar gestellt, daß auch der Fall des Wiedereinrichters erfaßt werden soll. Auf die Ausführungen in der Gegenäußerung der Bundesregierung zur Prüfbite in Nummer 27 der Stellungnahme des Bundesrates (vgl. Drucksache 12/5992, S. 199, 218) wird verwiesen.

§ 83 SachenRBERG

Absatz 2 Nr. 2

Die Regelungen über die Entschädigung des Grundstückseigentümers sind an den Umstand anzupassen, daß es in der Sachenrechtsbereinigung eine Bodenwertermittlung nach Entschädigungswerten grundsätzlich nicht mehr geben soll. In den hier zu regelnden Fällen, in denen die Abbruchkosten den Verkehrswert des freigelegten Grundstücks übersteigen, muß jedoch aus den zu b) genannten Gründen eine Bemessung des Entgelts für die Übernahme durch den Nutzer nach Entschädigungswerten erfolgen. Eine

Preisbemessung nach dem Bodenwert eines vergleichbaren unbebauten Grundstücks wäre unreal.

Absatz 5 — neu —

Die in § 83 bezeichneten Grundstücke haben keinen Verkehrswert mehr, da die Abbruchkosten den Wert auch des freigelegten Grundstücks übersteigen. Für die Übernahme des (wertlos gewordenen) Grundstücks durch den Nutzer kann deshalb nur ein Entschädigungswert in Ansatz gebracht werden. Dieser soll sich nach der Höhe der Entschädigung im Entwurf des Entschädigungsgesetzes bestimmen. Diese ist der Mindeststandard für den Interessenausgleich, wenn das Grundstück infolge der Verwendung zur Bebauung wertlos geworden ist. Der Eigentümer eines Grundstücks soll nicht schlechter stehen, wie er im Falle rechtsstaatswidriger Enteignung gestanden hätte. Er muß daher vom Nutzer für den Rechtsverlust des nunmehr wertlosen Grundstücks wenigstens das verlangen können, was ein rechtsstaatswidrig enteigneter Alteigentümer als Entschädigung bekäme.

§ 89 SachenRBERG

Der Ausschuß empfiehlt, aus den in der Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates benannten Gründen (vgl. Drucksache 12/5992, S. 218) die Zuständigkeit für das Vermittlungsverfahren — wie im Entwurf — auf die Notare zu beschränken.

Die Umsetzung der Sachenrechtsbereinigung wird nur dann in einem vertretbaren zeitlichen Rahmen gelingen, wenn die Vermittlung nicht nur sachkundig durchgeführt wird, sondern die Beteiligten zur Vermeidung sonst zu befürchtender rechtlicher Nachteile gehalten sind, an den Verfahren mitzuwirken.

Dies setzt jedoch — wie in der Gegenäußerung der Bundesregierung im einzelnen dargelegt worden ist — voraus, daß die Verfahren von Personen geleitet werden, die nicht nur Organe der Rechtspflege sind, sondern auch ein öffentliches Amt ausüben. Die Vermittlungsverfahren wären hiernach am besten bei den Gerichten durchzuführen. Von dieser Lösung wurde deshalb Abstand genommen, weil es an den dafür erforderlichen personellen und sachlichen Kapazitäten fehlt. Aus diesem Grund ist das Verfahren analog zu den Bestimmungen über die Vermittlung von Nachlaßauseinandersetzungen auf die Notare übertragen worden. Der Ausschuß sieht die Lösung im Entwurf als sachgerecht an.

Der Ausschuß hat erwogen, ob es auch ein anwaltliches Vorverfahren geben soll, in dem jeder Beteiligte anwaltlich vertreten sein muß. Dies ist deshalb verworfen worden, weil sich hier jeder Beteiligte einem solchen Verfahren entziehen kann, wodurch für den anderen Beteiligten die Rechtsverfolgung wesentlich erschwert wird. Eine Verfahrenskonzentration durch einen Vermittlungsvorschlag des Notars, der Grundlage für das gerichtliche Verfahren nach den §§ 104 ff. des Entwurfs ist und dort die Rechtsverfolgung für den

Kläger wesentlich erleichtert, ist im anwaltlichen Vorschaltverfahren ausgeschlossen.

Ein Vertreter einer Seite kann den Vertragsinhalt nicht mit Wirkung für die andere Seite vorformulieren. Die Erleichterung durch den Vermittlungsvorschlag des zur Neutralität verpflichteten Notars kann daher im Falle des Scheiterns eines anwaltlichen Vorverfahrens nicht eintreten. Der Kläger müßte dann vielmehr den Weg gehen, ein eigenes Angebot aufzustellen, beurkunden zu lassen, und auf dessen Annahme zu klagen. Dieser Weg ist in der Begründung des Entwurfs (vgl. Drucksache 12/5992, S. 173) als aufwendig und schwerfällig und daher dem Ziel der Sachenrechtsbereinigung nicht dienlich beschrieben worden.

Ein obligatorisches anwaltliches Vorverfahren vermag insoweit das Ziel der Sachenrechtsbereinigung nicht in annähernd gleicher Weise wie eine neutrale Vermittlung durch den Notar zu fördern und setzt dazu die Beteiligten einer höheren Kostenbelastung aus. Der Ausschuß empfiehlt deshalb, den Entwurf auch hinsichtlich des verfahrensrechtlichen Teils anzunehmen.

§ 91 SachenRBERG

Absatz 2 Satz 2 und 3

Die Änderung betrifft die Angaben im Antrag, wenn der Grundstückseigentümer das Gebäude ankaufen oder die aus der baulichen Investition des Nutzers begründeten Ansprüche ablösen will. Die vorgeschlagene Fassung entspricht der Stellungnahme des Bundesrates in Nummer 31 der Gegenäußerung und der von der Bundesregierung in der Gegenäußerung vorgeschlagenen Ergänzung (vgl. Drucksache 12/5992, S. 201 und 219).

Absatz 4

Die Ergänzung entspricht dem Vorschlag der Bundesregierung auf die vom Bundesrat gestellte Prüfbitte (Drucksache 12/5992, S. 201 und 218).

§ 95 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 SachenRBERG

Das Vermittlungsverfahren ist auszusetzen, wenn der Grund des geltend gemachten Anspruchs bestritten wird. Die häufigsten Fälle werden diejenigen sein, in denen der Grundstückseigentümer die in den §§ 29 bis 31 SachenRBERG bezeichneten Einreden erhebt. Die Vorschrift ist jedoch aus den in Nummer 32 der Stellungnahme des Bundesrates (vgl. Drucksache 12/5992, S. 201 f.) bezeichneten Gründen weiter zu fassen. Die Bundesregierung hat dem Vorschlag zugestimmt (a. a. O., S. 219).

§ 98 Abs. 4 SachenRBERG — neu —

Die Vorschrift regelt die Grundsätze für die Erstattung der Auslagen der im notariellen Vermittlungsverfahren herangezogenen Zeugen und Sachverständigen. Es wird auf das für die gerichtlichen Verfahren geltende Gesetz zur Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen verwiesen. Die Regelung entspricht dem Vorschlag des Bundesrates in Nummer 33 seiner Stellungnahme (vgl. Drucksache 12/5992, S. 202) mit der in ihrer Gegenäußerung von der Bundesregierung vorgeschlagenen Ergänzung (a.a.O., S. 219).

§ 101 SachenRBERG

Die Ergänzung der Vorschrift dient der Klarstellung, daß der Notar die im Vermittlungsverfahren entstandenen Kosten als Auslagen des Verfahrens erheben kann. Der Ausschuß verweist insoweit auf die Nummer 34 in der Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates (vgl. Drucksache 12/5992, S. 220).

§ 102 SachenRBERG

In der Überschrift ist das Wort „Beschwerde“ zu streichen, da der Entwurf keine besonderen Bestimmungen für das Beschwerdeverfahren gegen den Kostenansatz des Notars mehr enthält.

§ 111a SachenRBERG — neu —

Der Regierungsentwurf ist um Bestimmungen zu ergänzen, die den Rechtsänderungen in § 9a EGZVG und Artikel 231 § 5 Abs. 3 EGBGB, die durch Artikel 12 und 13 Nr. 1 Buchstabe a des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes aufgenommen worden sind, Rechnung tragen. Die neuen Bestimmungen in §§ 111a, 113 Abs. 3 und 4 und § 116 Abs. 2 dienen diesem Zweck.

Das Ziel der zitierten Regelungen im Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz besteht darin, den öffentlichen Glauben des Grundbuchs wiederherzustellen. Im Interesse der Sicherheit im Rechtsverkehr soll vom 1. Januar 1997 an gegenüber gutgläubigen Erwerbern der Inhalt des Grundbuchs als richtig gelten. Die Folge dieser Rechtsänderung ist, daß gutgläubig lastenfreies Eigentum an Grundstücken erworben werden kann, wenn selbständiges Gebäudeeigentum nicht im Grundbuch des Grundstücks eingetragen ist und in Zwangsversteigerungsverfahren nicht eingetragene und nicht angemeldete Rechte an Grundstücken mit dem Zuschlag erlöschen sollen.

Dies muß entsprechende Rechtsfolgen in der Sachenrechtsbereinigung haben. Wenn im Grundbuch des Grundstücks nicht eingetragene dingliche Rechte (Gebäudeeigentum und Nutzungsrecht) im Falle des gutgläubigen Erwerbs erlöschen, muß dies auch für

die aus diesen Rechten begründeten gesetzlichen Ansprüche des Nutzers aus der Sachenrechtsbereinigung gelten. Es wäre nichts an Rechtssicherheit gewonnen, wenn zwar die dinglichen Rechte des Nutzers im Falle des gutgläubigen Erwerbs oder durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung erlöschen würden, der Nutzer aber seine gesetzlichen Ansprüche aus der Sachenrechtsbereinigung behielte und daraus die Bestellung eines Erbbaurechts oder den Ankauf des Grundstücks verlangen könnte.

Absatz 1

Der erste Halbsatz ordnet an, daß die Ansprüche aus Kapitel 2 gegenüber den Erwerbern, die nach dem 31. Dezember 1996 durch Rechtsgeschäft Rechte am Grundstück erworben haben, nicht geltend gemacht werden können. Damit tritt die gleiche Rechtsfolge ein, wie sie in § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB zugunsten der gutgläubigen Erwerber bestimmt ist.

Der Entwurf konnte allerdings nicht wie § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB anordnen, daß der Inhalt des Grundbuchs als richtig gilt. Die Sachenrechtsbereinigung gewährt gesetzliche Ansprüche. Diese Ansprüche sind keine dinglichen Rechte und können daher nicht in das Grundbuch eingetragen werden. Eintragungsfähig sind allerdings die Grundlagen der gesetzlichen Ansprüche: das selbständige Gebäudeeigentum und das Nutzungsrecht. Soweit solche Rechte in den sog. „hängenden“ Fällen nicht bestehen, kann der künftige Anspruch aus der Sachenrechtsbereinigung durch einen Vermerk, der insoweit die Wirkung einer Vormerkung hat, im Grundbuch publik gemacht werden. Sind jedoch weder das Gebäudeeigentum noch ein Nutzungsrecht und auch kein Vermerk auf die Ansprüche aus der Sachenrechtsbereinigung im Grundbuch eingetragen, so soll ein Erwerber gemäß der Vermutung in § 891 BGB davon ausgehen können, daß Ansprüche aus der Sachenrechtsbereinigung nicht bestehen. Der Nutzer, der seine Rechte nicht im Grundbuch hat eintragen lassen, soll daher nach dem 31. Dezember 1996 seine Ansprüche gegenüber einem gutgläubigen Erwerber nicht mehr durchsetzen können.

Der zweite Halbsatz bestimmt die Ausnahmen, unter denen ein gutgläubiger Erwerb ausgeschlossen ist.

Nummer 1

Ist ein dingliches Recht des Nutzers oder ein Vermerk auf dessen Ansprüche aus der Sachenrechtsbereinigung im Grundbuch eingetragen oder eine solche Eintragung in das Grundbuch in dem Zeitpunkt beantragt, in dem der Antrag auf Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch gestellt wird, so fehlt es bereits an der Grundlage für einen gutgläubigen Erwerb. Die Regelung entspricht insoweit allgemeinen Grundsätzen (vgl. die entsprechende Regelung in § 892 Abs. 2 BGB).

Nummer 2

Die Verfahren nach dem Bodensonderungsgesetz (BoSoG) oder zur Bodenneuordnung nach § 64 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes (LwAnpG) führen die Ziele der Sachenrechtsbereinigung nach öffentlich-rechtlichen Grundsätzen herbei. Diese Verfahren ersetzen eine nach den Grundsätzen der Sachenrechtsbereinigung vorzunehmende privatrechtliche Regelung. Nach Eröffnung oder während dieser Verfahren sind die Ansprüche nach dem Entwurf aus § 28 ausgeschlossen.

Ein Erwerb oder eine Belastung des Grundstückseigentums könnte jedoch den Verfahren, soweit sie — wie in § 64 LwAnpG bestimmt — die Zusammenführung von Grundstücks- und Gebäudeeigentum zum Ziel haben, die Grundlage entziehen. Mit dem gutgläubigen Erwerb erlischt das selbständige Gebäudeeigentum, und die Ansprüche nach diesem Gesetz können gegenüber dem Erwerber nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Wirkungen können dann nicht eintreten, wenn ein auf die Verfahren hinweisender Zustimmungsvorbehalt für Verfügungen über das Grundstück in das Grundbuch eingetragen worden ist. Der Vorbehalt dokumentiert, daß die Eigentumsverhältnisse an dem Grundstück neu geordnet werden sollen.

Die Durchführung einer ergänzenden oder komplexen Bodensonderung nach § 1 Nr. 3 und 4 BoSoG wird hierdurch nicht ausgeschlossen, da an der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse an den im komplexen Wohnungsbau oder Siedlungsbau überbauten Grundstücken ein öffentliches Interesse besteht. In diesen Fällen wird die Entschädigung jedoch nicht nach den Grundsätzen der Sachenrechtsbereinigung — mit Teilung der Bodenwerte (§ 15 Abs. 1 BoSoG) —, sondern der Umlegung (§ 15 Abs. 2 BoSoG) zu bestimmen sein.

Nummer 3

Der Erwerber ist dann nicht schutzwürdig, wenn ihm bekannt ist, daß dem Nutzer Ansprüche aus der Sachenrechtsbereinigung zustehen. Auch dieser Ausschußtatbestand entspricht allgemeinen Grundsätzen (vgl. § 892 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Soweit ein dingliches Recht des Nutzers (selbständiges Gebäudeeigentum oder ein Nutzungsrecht) besteht, das im Grundbuch nicht eingetragen ist, schließt die Kenntnis vom Bestehen des Rechts einen gutgläubigen Erwerb aus. Der Erwerber muß die Rechte des Nutzers und die sich daraus nach dem Entwurf ergebenden gesetzlichen Ansprüche akzeptieren.

Bei den rechtlich nicht abgesicherten Bebauungen sowie den nicht erfüllten Kaufverträgen („hängende“ Fälle) reicht die Kenntnis der tatsächlichen Umstände nicht aus, um bereits einen gutgläubig lastenfreien Erwerb auszuschließen. Es muß vielmehr die Kenntnis des Erwerbers hinzukommen, daß Ansprüche aus der Sachenrechtsbereinigung auch bestehen.

Der Umstand, daß ein Grundstück von einem anderen als dem Grundstückseigentümer bebaut worden ist, zwingt nicht zu dem Schluß, daß hieraus Ansprüche aus der Sachenrechtsbereinigung begründet sind. Die Bebauung kann z. B. auf vertraglicher Grundlage erfolgt und die sich daraus ergebenden Rechtsfolgen zwischen Grundstückseigentümer und Nutzer geregelt worden sein. Wenn die Eintragungen im Grundbuch vom 1. Januar 1997 im Interesse der Sicherheit im Grundstücksverkehr als richtig und vollständig gelten sollen, kann den Erwerbern keine Erkundigungspflicht dahin auferlegt werden, ob die Eintragungen nicht doch unvollständig sein könnten und zugunsten des Nutzers ein Vermerk auf Ansprüche aus der Sachenrechtsbereinigung in das Grundbuch hätte eingetragen werden müssen.

Absatz 2

Satz 1 stellt klar, daß im Falle des Erwerbs des Eigentums nach Absatz 1 auch die Ansprüche aus der Sachenrechtsbereinigung erlöschen.

Das Erlöschen des Gebäudeeigentums folgt aus Artikel 231 § 5 Abs. 3 Satz 1 EGBGB, das Erlöschen des Nutzungsrechts aus Artikel 233 § 4 Abs. 2 Satz 1 EGBGB in Verbindung mit §§ 891, 892 BGB.

Wird ein dingliches Recht am Grundstück erworben, so erlöschen die Rechte des Nutzers und die Ansprüche aus der Sachenrechtsbereinigung dagegen grundsätzlich nicht. Es gelten vielmehr insoweit die allgemeinen Bestimmungen des BGB. Das Gebäude des Nutzers gehört dann zum Haftungsverband des Grundstücks nach § 1120 BGB. Der Nutzer kann eine lastenfreie Bestellung eines Erbbaurechts gemäß § 34 oder eine lastenfreie Abschreibung gemäß § 64 Abs. 2 nicht verlangen.

Die Regelung über den Wertersatz verweist auf die Rechtsfolgen, die Artikel 231 § 5 Abs. 3 Satz 2 EGBGB für den Fall angeordnet hat, daß durch die Verfügung über das Grundstück selbständiges Gebäudeeigentum erlischt. Die entsprechende Anwendung ist auch für die Fälle geboten, in denen durch die Verfügung die Ansprüche aus der Sachenrechtsbereinigung erlöschen.

§ 112 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 SachenRBERG

Die Änderung ist redaktioneller Art. Das Wort „komplexen“ ist hier aus den zu § 10a SachenRBERG genannten Gründen zu streichen.

§ 113 Abs. 3 und 4 SachenRBERG — neu —

Die Bestimmung ist aus den gleichen Gründen erforderlich wie die vorgesehene Ergänzung des Entwurfs um einen neuen § 111a. Mit Wirkung vom 1. Januar 1997 soll die Publizität des Grundbuchs in den neuen Ländern wiederhergestellt und deshalb auch ein gut-

gläubiger Erwerb in Ansehung nicht eingetragener Rechte möglich sein. Einen gesetzlichen Berichtigungsanspruch gegenüber einem gutgläubigen Erwerber kann es nicht mehr geben, wenn die sich aus der Publizität des Grundbuchs ergebende Sicherheit im Grundstücksverkehr nicht gefährdet sein soll.

Die nicht eingetragenen Miteigentümer sind daher — wie die nicht eingetragenen Gebäudeeigentümer — gehalten, ihren Miteigentumsanteil eintragen zu lassen und — wenn sich dies nicht in der angegebenen Zeit erreichen läßt — im Eilverfahren einen Widerspruch zu erwirken.

Satz 2 sieht im Falle eines Rechtsstreits die Eintragung eines Vermerks auf Ersuchen des Prozeßgerichts vor. Der Vermerk soll, wie der über die Eröffnung eines notariellen Vermittlungsverfahrens, für die Dauer des Verfahrens einen gutgläubigen Erwerb Dritter ausschließen.

Absatz 4 bestimmt durch die Verweisung auf § 111 a Abs. 2, daß der Veräußerer dem früheren Rechtsinhaber zum Wertersatz für den Rechtsverlust verpflichtet ist. Die Erwägungen zum Verlust eines Nutzungsrechts treffen auf den Verlust eines Miteigentumsanteils in gleicher Weise zu.

§ 116 SachenRBERG

Absatz 1 Satz 2 Regierungsentwurf

Für die dingliche Sicherung der Anlagen öffentlicher Versorgungsunternehmen ist in § 9 des Grundbuchbereinigungsgesetzes (in der Fassung durch Artikel 2 des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes) eine Regelung getroffen worden, die für die Anlagen der Energieversorgungsunternehmen kraft Gesetzes Dienstbarkeiten begründet hat und für die Anlagen der Wasserver- und Abwasserentsorgung, für Hochwasserrückhaltebecken und für gewässerkundliche Meßanlagen die Begründung von Dienstbarkeiten durch Rechtsverordnung zuläßt.

Für eine Anwendung der Vorschriften des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes, das einen Anspruch auf Bestellung einer Dienstbarkeit begründet, besteht daher insoweit kein Bedürfnis mehr.

Absatz 2 — neu —

Der neue Absatz 2 stellt klar, daß mit Wirkung vom 1. Januar 1997 auch insoweit ein gutgläubig lastenfreier Erwerb möglich ist. Die Inhaber dieser Ansprüche sind insoweit gehalten, ihre Ansprüche bis zu diesem Zeitpunkt geltend zu machen und notfalls durch eine im Wege einstweiliger Verfügung einzutragende Vormerkung zu sichern. Ist ein Prozeß anhängig, so soll wie in den in § 113 Abs. 3 bestimmten Fällen auf Ersuchen des Prozeßgerichts ein Vermerk darüber in das Grundbuch eingetragen werden.

§ 117 Abs. 3 SachenRBERG des Regierungsentwurfs

Absatz 3 bezieht sich auf die Leitungen öffentlicher Versorgungsunternehmen. Die Vorschrift ist aus den zu § 116 Abs. 1 Satz 2 genannten Gründen entbehrlich geworden.

§ 120a SachenRBERG — neu —

Der in den Entwurf einzustellende § 120a enthält Vorschriften über die Bemessung des Erbbauzinses und des Ankaufspreises nach Rückgabe des Grundstücks an den Alteigentümer. Zudem werden nach dem Beschluß des Ausschusses auch die Fälle einbezogen, in denen durch staatliche Verwalter oder Treuhänder das Grundstück insgesamt nebst aufstehendem Gebäude als Bestandteil verkauft worden ist, obwohl es sich insoweit um keinen Fall der Sachenrechtsbereinigung im engeren Sinne handelt, da auch nach Erfüllung des Vertrags Grundstücks- und Gebäudeeigentum nicht auseinandergefallen wären.

Absatz 1

Absatz 1 ist gegenüber dem Entwurf in der Gegenäußerung der Bundesregierung (Drucksache 12/5992, S. 204) neu gefaßt worden. Der Anwendungsbereich ist erweitert worden. Zudem ist entsprechend der für den Eigentümer geltenden Regelung (§ 3 Abs. 3) klargestellt worden, daß der Käufer aufgrund des Vertrages Besitz erlangt haben oder den bereits vorher als Pächter, Mieter usw. erlangten Besitz nunmehr als Käufer ausgeübt haben muß. Insoweit ist auf die Ausführungen in der Gegenäußerung der Bundesregierung zu § 3 Abs. 3 des Entwurfs zu verweisen (Drucksache 12/5992, S. 205).

Satz 1

Satz 1 beschreibt den Anwendungsbereich der die Sachenrechtsbereinigung ergänzenden Regelung. Die Bestimmung ist nur auf die hängenden Grundstücks- und Gebäudekaufverträge anzuwenden, wenn der Vertrag mit der staatlichen Stelle oder dem staatlichen Verwalter vor dem 19. Oktober 1989 abgeschlossen worden ist oder die in § 4 Abs. 2 Satz 2 Buchstabe a bis c des VermG bestimmten Voraussetzungen vorliegen. Ist das Grundstück oder das Gebäude vor dem Stichtag erworben worden, findet keine Restitution statt. Ein Vertragsschluß nach dem Stichtag vermag gegenüber dem Restitutionsanspruch grundsätzlich keine schützenswerte Rechtsposition zu begründen. Dies gilt allerdings nicht, wenn die in Satz 3 bezeichneten Voraussetzungen vorliegen.

Satz 2

Die Vorschrift entspricht der Regelung in § 3 Abs. 3 des Entwurfs. Der Anspruch ergibt sich nur dann, wenn die Erfüllung des Vertrages aus für die Vertragsparteien zufälligen Umständen steckengeblieben ist. Der Anspruch besteht nicht, wenn der Vertrag aus anderen Gründen (z. B. wegen einer Pflichtverletzung des Käufers) gescheitert ist.

Satz 3

In § 4 Abs. 2 Satz 2 VermG in der Fassung durch das Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz ist die Sperrwirkung des Stichtages durchbrochen worden. Hiernach kann auch der Abschluß eines Vertrages und dessen Vollzug eine schützenswerte Position gegenüber dem Restitutionsanspruch des Alteigentümers begründen. Ist der Vertragsschluß nach dem Stichtag erfolgt, liegen jedoch die in der genannten Bestimmung bezeichneten Voraussetzungen vor, so schließt der Vollzug des Vertrages den Rückgabeanspruch aus. Für den Ausschluß der Restitution nach § 4 Abs. 2 Satz 1 VermG muß jedoch der Erwerb erfolgt sein.

Wenn der Abschluß des Vertrages und die Erlangung des Besitzes (unabhängig vom Vollzug des Rechtsgeschäfts) Ansprüche gegenüber einem Eigentümer des Grundstücks begründen, erscheint es vertretbar, solche Ansprüche auch gegenüber dem Alteigentümer als gerechtfertigt anzusehen, wenn die in § 4 Abs. 2 Satz 2 Buchstabe a bis c VermG benannten Voraussetzungen vorliegen. § 120a des Entwurfs knüpft daran an. Unter diesen Voraussetzungen begründet der Abschluß des Vertrages und die Erlangung des Besitzes auch nach dem Stichtag für den Nutzer eine gleichartige Vertrauensposition wie beim Abschluß des Vertrages nach dem Stichtag. Diese ist jedoch Grundlage für die in § 3 Abs. 3 und § 120a Abs. 1 des Entwurfs begründeten Ansprüche aus hängenden Verträgen gegen den Grundstücks- oder den restituierten Alteigentümer.

Die Erweiterung des Anwendungsbereichs der Regelung erfaßt daher folgende Fallgruppen:

1. die nach dem Stichtag abgeschlossenen beurkundeten **Kaufverträge über Gebäude** (Eigenheime sowie Gebäude für Erholungszwecke),

a) nach § 1 des Verkaufsgesetzes vom 19. Dezember 1973 (GBl. I Nr. 58 S. 578),

b) nach den §§ 2 und 4 Abs. 1 des Verkaufsgesetzes vom 7. März 1990 (GBl. I Nr. 18 S. 157),

wenn der Erwerb vor dem Stichtag schriftlich beantragt oder sonst aktenkundig angebahnt worden ist (§ 4 Abs. 2 Satz 2 Buchstabe a VermG) oder der Käufer vor dem Stichtag in einem wesentlichen Umfang werterhöhende oder substanzerhaltende Investitionen vorgenommen hat (§ 4 Abs. 2 Satz 2 Buchstabe c VermG),

2. die nach dem Stichtag abgeschlossenen beurkundeten **Kaufverträge über Grundstücke**,

a) die staatliche Verwalter nach § 1 Abs. 2 der Verordnung über die Rechte und Pflichten des Verwalters des Vermögens von Eigentümern, die die DDR ungesetzlich verlassen haben, gegenüber Gläubigern in der DDR vom 11. Dezember 1968 (GBl. II 1969 Nr. 1 S. 1) oder nach den Beschlüssen des Ministerrates vom 23. Dezember 1976 zur Grundlinie über die Behandlung des in der DDR befindlichen Vermögens von Berechtigten aus kapitalistischen Staaten und Westberlin mit Bürgern in der DDR geschlossen haben,

b) die nach § 4 Abs. 2 Satz 2 des Verkaufsgesetzes vom 7. März 1990 (GBl. I Nr. 18 S. 157) von den früheren Rechtsträgern der volkseigenen Grundstücke mit Bürgern in der DDR abgeschlossen worden sind,

wenn der Erwerb vor dem Stichtag schriftlich beantragt oder sonst aktenkundig angebahnt worden ist (§ 4 Abs. 2 Satz 2 Buchstabe a VermG) oder der Käufer vor dem Stichtag in einem wesentlichen Umfang werterhöhende oder substanzerhaltende Investitionen vorgenommen hat (§ 4 Abs. 2 Satz 2 Buchstabe c VermG),

3. beurkundete **Kaufverträge über Wirtschaftsgebäude** nach § 1 des Verkaufsgesetzes vom 7. März 1990 (GBl. I Nr. 18 S. 157), die die Rechtsträger mit privaten Handwerkern und Gewerbetreibenden abgeschlossen haben. (Anmerkung: Vorher war ein Verkauf volkseigener Wirtschaftsgebäude für private gewerbliche Zwecke unzulässig.)

Die Erweiterung erstreckt sich dagegen nicht auf die nach dem Stichtag abgeschlossenen Kaufverträge, wenn

1. der Erwerb nicht vor dem Stichtag schriftlich beantragt oder aktenkundig angebahnt worden ist und der Käufer vor diesem Zeitpunkt keine wesentlichen werterhöhenden Maßnahmen durchgeführt hat, oder
2. der Vertrag wegen Nichtbeachtung gesetzlicher Formvorschriften oder aus anderen Gründen nichtig ist.

Kein Gegenstand des § 120a SachenRBERG bleiben die bereits **vollzogenen Kaufverträge**, insbesondere die über Gebäude oder Grundstücke nach dem Verkaufsgesetz vom 7. März 1990 (GBl. I Nr. 18 S. 157). Hier wirkt der Restitutionsausschluß nach § 4 Abs. 2 Satz 1 VermG sich in der Weise aus, daß der Erwerb zu den alten Konditionen bestehenbleibt. Der Alteigentümer ist auf die Entschädigung verwiesen. Nachzahlungsansprüche werden durch § 120a SachenRBERG nicht begründet. Ein solcher Eingriff in abgeschlossene Vertragsverhältnisse hätte eine Rückwirkung zur Folge, die verfassungsrechtlich problematisch wäre.

§ 120a SachenRBERG enthält eine Ergänzung zum neuen § 3 Abs. 3 SachenRBERG, mit dem die hängenden Gebäudekaufverträge in die Sachenrechtsberei-

nigung einbezogen werden. § 120a SachenRBerG betrifft die restitutionsbelasteten Grundstücke.

In diesen Fällen kann der hängende Gebäudekaufvertrag nicht in der Weise erfüllt werden, daß der Nutzer das Grundstück hinzuerwirbt. Der Alteigentümer ist nicht Vertragspartner im Gebäudekaufvertrag; das Vermögensgesetz sieht insoweit einen Vertrags Eintritt nicht vor. Ein vor dem Stichtag (18. Oktober 1989) abgeschlossener Vertrag und der daraus erlangte Besitz am Grundstück haben jedoch einen Vertrauensstatbestand beim Nutzer geschaffen. Dieser gebietet es, dem Nutzer gegenüber einem (enteigneten, restitutionsberechtigten) Alteigentümer in gleichem Umfang und mit gleichem Inhalt einen gesetzlichen Anspruch zum Erwerb zu geben wie er nach dem Entwurf gegenüber einem Grundstückseigentümer besteht, wenn auf dessen Grundstück ein Gebäude veräußert worden, die Erfüllung des Vertrages aber hängengeblieben ist. Der Zweck der Restitution ist die Gleichbehandlung, jedoch nicht die Besserstellung gegenüber den Grundstückseigentümern im Beitrittsgebiet.

Absätze 2 bis 4

Die vorgeschlagene Regelung entspricht in ihrem Inhalt dem Vorschlag der Bundesregierung in der Gegenäußerung zur Stellungnahme des Bundesrates. Der Ausschuß verweist insoweit auf die dort enthaltene Begründung (vgl. Drucksache 12/5992, S. 206f.).

Die Gruppe PDS/Linke Liste hatte beantragt, die Absätze 1 und 2 zu streichen.

Artikel 2

Änderung anderer Vorschriften, Schlußbestimmungen

§ 1

Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht

Die in der Empfehlung des Ausschusses vorgeschlagene Formulierung entspricht im wesentlichen der Nummer 14 Buchstabe c in der Stellungnahme des Bundesrates (vgl. Drucksache 12/5992, S. 192).

Die Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO) verfolgt die Ziele,

- eine dingliche Wertsicherung des Erbbauzinses zu ermöglichen und
- das Bestehenbleiben des Erbbauzinses in der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts sicherzustellen, so daß kein erbbauzinsloses Erbbaurecht entsteht.

Der Regierungsentwurf (vgl. Drucksache 12/5992, S. 47) enthält den Vorschlag, den Erbbauzins in der Weise zu sichern, daß er als vertraglicher Inhalt des Erbbaurechts vereinbart werden kann. Der Erbbauzins würde damit Inhalt des dinglichen Rechts wer-

den, das im Falle der Zwangsversteigerung auf den Ersteher überginge. Ein erbbauzinsloses Erbbaurecht könnte dann nicht entstehen.

Ungelöst blieb bei diesem Ansatz jedoch die Frage der Wertsicherung. Da der Ersteher nicht an nach geltendem Recht nur schuldrechtlich (zwischen dem Grundstückseigentümer und dem ersten Erbbauberechtigten) wirkenden Abreden zur Sicherung des Erbbauzinses gebunden wäre, wäre der Ersteher dem Grundstückseigentümer gegenüber zu einer Anpassung des Erbbauzinses nicht verpflichtet. Der Anspruch auf den Erbbauzins würde dadurch gegenüber dem Ersteher infolge des allmählichen Geldwertverlustes immer weniger wert.

Diese nachteilige Wirkung konnte nur dadurch behoben werden, daß man die Verpflichtung zur Erbbauzinsanpassung als Inhalt der Erbbauzinsreallast bestimmt. In der Stellungnahme des Bundesrates ist insoweit (in Verfolgung desselben Zieles) ein anderer Lösungsansatz enthalten. Hiernach soll nicht die Bestimmung über den Inhalt des Erbbaurechts (§ 2 ErbbauVO), sondern die über den Inhalt der Reallast (§ 9 ErbbauVO) geändert werden.

Mit diesem Vorschlag lassen sich beide Ziele (Wertsicherung und Bestand in der Zwangsversteigerung) erreichen. Die Bundesregierung hat den Vorschlägen des Bundesrates zugestimmt (vgl. Drucksache 12/5992, S. 212 ff.). Der Ausschuß sieht die Lösung über eine Änderung des § 9 ErbbauVO als sachgerecht an, um ein seit langer Zeit diskutiertes Problem der ErbbauVO in ihrer derzeit geltenden Fassung zu lösen. Da die Sachenrechtsbereinigung den Grundstückseigentümer auf Verlangen des Nutzers zum Abschluß eines Erbbaurechtsvertrages zwingt, bestand dringende Veranlassung, dieses Regelungsproblem mit dem Entwurf des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes einer Lösung zuzuführen.

Nummer 1 — Änderung des § 9 ErbbauVO

a) Absatz 2

Die Änderung führt dazu, daß auch eine Wertsicherung als Inhalt der Reallast vereinbart werden kann. Der Vorschlag des Ausschusses entspricht der Stellungnahme des Bundesrates. Auf die dortigen Ausführungen (vgl. Drucksache 12/5992, S. 194) wird Bezug genommen.

b) Absatz 3 — neu —

Diese Änderung führt dazu, daß auch das Bestehenbleiben eines nachrangig eingetragenen Erbbauzinses als Inhalt der Reallast vereinbart werden kann. Die Empfehlung des Ausschusses entspricht in ihren Grundsätzen dem Vorschlag des Bundesrates in seiner Stellungnahme zum Entwurf der Bundesregierung (vgl. Drucksache 12/5992, S. 192). In Satz 1 waren jedoch zwei Änderungen veranlaßt.

Nummer 1

Die Änderung ist redaktionell. Nach der Fassung in der Stellungnahme des Bundesrates soll die „Änderung“ einer Vereinbarung über die Anpassung des Erbbauzinses der Zustimmung der Inhaber dinglicher Rechte bedürfen. Dies gilt selbstverständlich auch für den Fall, daß die alten Erbbauzinsreallasten nunmehr in wertgesicherte Reallasten geändert werden und dabei die Verpflichtung zur Anpassung des Erbbauzinses als Inhalt der Reallast begründet wird. Die vorgeschlagene Fassung bringt deutlicher zum Ausdruck, daß diese Vereinbarungen der Zustimmung der Inhaber dinglicher Rechte bedürfen.

Nummer 2

Die vorgeschlagene Regelung soll den Entwurf ergänzen. Nach dem Vorschlag soll die Erbbauzinsreallast mit ihrem Hauptanspruch in einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts bestehenbleiben, auch wenn die Versteigerung aus einem vorrangigen Recht betrieben wird und die Reallast nicht in das geringste Gebot aufzunehmen ist.

Die Regelung hätte jedoch zur Folge, daß das vorrangige Grundpfandrecht mit dem Zuschlag erlöschen und die Reallast im Rang aufrücken würde. Hierdurch würde dem Ersterher der Raum für eine erstrangige Finanzierung verlorengehen, was die Beleihbarkeit des Erbbaurechts einschränken kann. Der Grundstückseigentümer würde eine bessere Rechtsposition erhalten als er sie vor dem Versteigerungsverfahren hatte. Einer solchen erstrangigen Absicherung des Erbbauzinses bedarf der Grundstückseigentümer nicht mehr, da die Reallast auch in einer erneuten Zwangsversteigerung des Erbbaurechts bestehenbliebe.

Um die vorstehenden nachteiligen Wirkungen zu verhindern, soll auch ein Rangvorbehalt zugunsten des jeweiligen Erbbauberechtigten begründet werden können. Hierdurch wird erreicht, daß dem Ersterher des Erbbaurechts die Möglichkeit zu einer erstrangigen Belastung des Erbbaurechts erhalten bleibt.

c) Absatz 4 (Absatz 3 alt)

Redaktionelle Änderung infolge des Einfügens des Absatzes 3.

Nummer 2 — Änderung des § 19 ErbbauVO

Die Änderung ist Folge der Änderung zu § 9 ErbbauVO. Wird als Inhalt der Reallast vereinbart, daß der Erbbauzins in einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts nicht kapitalisiert wird, so muß bei einer der Reallast im Range nachgehenden Beleihung der Erbbauzins nicht in voller Höhe kapitalisiert und von der Beleihungsgrenze in Abzug gebracht werden. Eine nachrangige Beleihung nach dem Erbbauzins wird dadurch wesentlich erleichtert. Im einzelnen wird auf die Ausführungen in der Stellungnahme des

Bundesrates (vgl. Drucksache 12/5992, S. 195) verwiesen.

§ 2

Änderung des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Die Änderung des § 52 Abs. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) ist Folge der Änderung der Bestimmungen über den Inhalt der Reallast in der ErbbauVO. Sie ordnet diese Rechtsfolge für das Versteigerungsverfahren an, wenn das Bestehenbleiben der Reallast als Inhalt der Reallast vereinbart worden ist.

§ 3

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

§ 906 Abs. 1 Satz 2 und 3 — neu —

Die gegenseitige Verschränkung des öffentlichen Rechts und des Zivilrechts im Bereich des Nachbarschutzes hat zu einem verwickelten System unterschiedlicher Rechtsbehelfe und verschiedenartiger Rechtsschutzziele geführt. Rechtsbehelfskonkurrenzen sind unvermeidlich, wenn ein durch Immissionen gestörter Nachbar Rechtsschutz sowohl vor den Verwaltungsgerichten als auch vor den ordentlichen Gerichten suchen kann:

— Im Bereich des **Zivilrechts** ist vor allem der Abwehranspruch des Nachbarn aus den §§ 1004, 906 BGB zu nennen. Dieser Anspruch ist begründet, wenn es sich um eine wesentliche Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks handelt, die entweder nicht ortsüblich oder zwar ortsüblich, aber mit zumutbarem wirtschaftlichen Aufwand veränderbar ist. Anspruchsberechtigt ist aufgrund der Immobilienbezogenheit des Anspruchs nur der Eigentümer (bzw. jeder andere dinglich Berechtigte) des durch die Einwirkung betroffenen Grundstücks; obligatorisch Berechtigten, wie Mietern und Pächtern, steht der weitgehend inhaltsgleiche Anspruch aus § 862 BGB zu.

— Auch das **öffentliche Recht** kennt einen Störungsabwehranspruch, der vor den Verwaltungsgerichten geltend zu machen ist. Voraussetzung ist, daß die emittierende Anlage im Eigentum einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft steht und zudem in einer öffentlich-rechtlichen Nutzungsform betrieben wird. Neben diesem öffentlich-rechtlichen Beseitigungsanspruch kann ein Nachbar gemäß §§ 24, 25 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) mittels einer Verpflichtungsklage nachträgliche Anordnungen der zuständigen Behörde oder gar die Untersagung des Betriebes einer nicht genehmigungsbedürftigen Anlage verlangen, wenn der Betreiber der Anlage seine Pflichten aus § 22 BImSchG verletzt. In gleicher Weise ermöglicht § 17 BImSchG bei genehmigungsbedürftigen Anlagen den Erlass nachträglicher Anordnungen der zuständigen Behörde.

Nach der herrschenden Lehre von der „Doppelgleisigkeit“ des Nachbarschutzes ist dieses Nebeneinander von öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Abwehransprüchen unvermeidlich. Dies führt auch und gerade für den bürgerlich-rechtlichen Nachbarschutz des § 906 BGB zu der Streitfrage, welche Bedeutung den im öffentlichen Recht anzusetzenden Umweltstandards für den zivilrechtlichen Abwehranspruch zukommt. Nicht selten haben Gerichte der ordentlichen Gerichtsbarkeit bauliche Anlagen (insbesondere Sportanlagen), die den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entsprachen, zivilrechtlich für angreifbar gehalten. In diesem Zusammenhang sollen nur die Entscheidung des OLG Koblenz (NVwZ 1993, 301), die einen Rückgriff auf die Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung abgelehnt hat, und die Tennisplatzentscheidung des BGH (NJW 1983, 751), die einen bauplanungsrechtlich zugelassenen Tennisplatz betraf, Erwähnung finden.

Dieser Befund läßt es wünschenswert erscheinen — auch im Interesse einer Einheit der Rechtsordnung — eine gewisse Harmonisierung des öffentlichen und privaten Immissionsschutzrechts herbeizuführen. Eine Analyse der Rechtsprechung des BVerwG und des BGH ergibt, daß beide obersten Bundesgerichte die Bedeutung dieser Frage erkannt haben und im Bemühen um eine Lösung gegen Ende der 80er Jahre eine gewisse Annäherung ihrer Rechtspositionen vollzogen haben. So hat das BVerwG in seinem Feuersirenen-Urteil (NJW 1988, 2396) zu den Vorschriften des § 906 BGB und des § 3 BImSchG ausgeführt, daß kein Anlaß bestehe, die grundlegenden Maßstäbe, mit denen das private und das öffentliche Immissionsschutzrecht die Grenze für eine Duldungspflicht der Nachbarschaft gegenüber Immissionen bestimmen, nämlich die „Wesentlichkeit“ einerseits und die „Erheblichkeit“ andererseits, unterschiedlich auszulegen: Was für die Nachbarschaft erhebliche Geräuschbelästigungen und damit schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. §§ 3, 22 BImSchG sind, sind auch Geräuscheinwirkungen, die i. S. d. § 906 Abs. 1 BGB die Benutzung des Nachbargrundstücks wesentlich beeinträchtigen; umgekehrt sind Geräusche, die unerheblich und damit keine schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. §§ 3, 22 BImSchG darstellen, auch unwesentlich i. S. d. § 906 Abs. 1 BGB. Auch der BGH hat sich in seiner Volksfestentscheidung (DVBl. 1990, 771) dieser Beurteilung angeschlossen. Übereinstimmung besteht zwischen BGH und BVerwG auch darin, daß den in technischen Regelwerken enthaltenen Standards zwar eine (indizielle) Bedeutung für die Beurteilung der Wesentlichkeit von Beeinträchtigungen bzw. der Erheblichkeit von Umwelteinwirkungen (und damit für die Duldungspflicht des Nachbarn) zukommt, daß jedoch diese Richtwerte nicht starr und schematisch angewendet werden dürfen, sondern daß auch die tatsächlichen Verhältnisse des Einzelfalles — also zum einen die konkreten Gegebenheiten der emittierenden Nutzung, zum anderen des immissionsbetroffenen Nachbarn — in Betracht zu ziehen seien.

Neben dieser in der Rechtsprechung der obersten Bundesgerichte festzustellenden Annäherung kennt auch das geltende Recht einige Beispiele für eine Verzahnung von öffentlichem und privatem Immis-

sionsschutzrecht. Nach diesen Bestimmungen erhalten die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eine privatrechtsgestaltende Wirkung für den zivilrechtlichen Nachbarschutz und damit einen Vorrang, der jede Einzelfallprüfung des Zivilrichters ausschließt.

Zu nennen sind hier die folgenden Fälle:

- § 14 BImSchG sieht eine über § 906 BGB hinausgehende Duldungspflicht des gestörten Nachbarn vor. Die Vorschrift soll den Bestand von gefährlichen Anlagen, die aufgrund der 4. BImSchV förmlich genehmigungspflichtig sind, gegenüber privatrechtlichen Abwehransprüchen sichern, sofern diese nicht auf besonderen Titeln beruhen. Der Schutz des betroffenen Nachbarn wird durch seine Beteiligung am Genehmigungsverfahren nach § 10 BImSchG vorverlagert. Macht der Nachbar seine Einwendungen nicht rechtzeitig geltend, wird er mit ihnen unter den Voraussetzungen des § 10 Abs. 3 BImSchG präkludiert. Mit dieser Bestimmung erfährt die privatrechtliche Position des Nachbarn eine Umwandlung in ein öffentlich-rechtliches Beteiligungs- und Klagerecht. Auf § 14 BImSchG wird verwiesen in § 11 Luftverkehrsgesetz, § 7 Abs. 6 Atomgesetz sowie in Artikel 125 EGBGB, wonach landesrechtliche Bestimmungen im Bereich von Eisenbahn-, Dampfschiffahrts- und ähnlichen Verkehrsunternehmungen unberührt bleiben.
- Weiterhin kommt unanfechtbaren Planfeststellungsbeschlüssen eine privatrechtsgestaltende Wirkung zu, da sie den privaten Beseitigungsanspruch aus §§ 1004, 906 BGB ausschließen. Die praktisch wichtigste Vorschrift findet sich in § 17 Abs. 4 Satz 1 Bundesfernstraßengesetz; ferner sind zu nennen § 14 Abs. 1, § 11 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz und § 21 Bundeswasserstraßengesetz. Fehlen besondere Vorschriften, gilt für die auf Bundesrecht beruhenden Planfeststellungsbeschlüsse § 75 Abs. 2 Satz 1 Bundesverwaltungsverfahrensgesetz entsprechend.
- Die Rechtsprechung des BGH (BGHZ 48, 98; BGHZ 60, 119) hat schließlich trotz Überschreitung der Duldungsgrenze des § 906 Abs. 2 BGB den an sich gegebenen Abwehranspruch des Nachbarn dann verneint, wenn öffentlich-rechtlich organisierte Emittenten die Emissionen auf der Grundlage öffentlich-rechtlicher Vorschriften verursacht haben oder wenn es sich um Emissionen von unmittelbar dem öffentlichen Interesse dienenden lebens- oder gemeinwirtschaftlichen Betrieben (Beispiel: Umspannwerk, Mülldeponie) handelt. Für diese Fälle soll dem Nachbarn lediglich ein bürgerlich-rechtlicher Aufopferungsanspruch analog § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB zustehen.

Nach dem Vorbild dieser Bestimmungen hat es in der 11. und auch in der 12. Legislaturperiode Bestrebungen gegeben, durch gesetzliche Maßnahmen im Bereich des Sportstättenbaus den öffentlich-rechtlichen Vorschriften eine privatrechtsgestaltende Wirkung beizulegen und damit die bürgerlich-rechtlichen Beseitigungsansprüche zu beschneiden:

- In der **11. Legislaturperiode** hat die Freie und Hansestadt Hamburg eine Gesetzesinitiative des Bundesrates veranlaßt (Bundestags-Drucksache 11/6712), mit der ein § 25a Abs. 3 in das BImSchG eingefügt werden sollte: Danach sollten bei Sportstätten mit gesetzlich zugelassenen Sportlärmemissionen privatrechtliche, nicht auf besonderen Titeln beruhende Ansprüche zur Abwehr der Einwirkungen nur insoweit geltend gemacht werden können, als der Lärm durch wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen verhindert werden kann.
- In der laufenden **12. Legislaturperiode** wird nunmehr im Umweltausschuß und im Rechtsausschuß des Deutschen Bundestages eine weitere Bundesratsinitiative der Stadt Hamburg zur Einführung eines § 25a in das BImSchG beraten (Bundestags-Drucksache 12/1866): Danach sollen privatrechtliche, nicht auf besonderen Titeln beruhende Ansprüche zur Abwehr von Einwirkungen durch Sportgeräusche stets dann ausgeschlossen sein, wenn die Sportanlagen in Übereinstimmung mit öffentlich-rechtlichen Immissionsschutzvorschriften zu nicht gewerblichen Zwecken betrieben werden.

Bereits in der Gegenäußerung der Bundesregierung zu dem zuletzt genannten Vorschlag sind Bedenken gegen die ausdrückliche Beschränkung der Regelung auf nicht gewerbliche Sportanlagen zum Ausdruck gebracht worden. In der Tat ließe es sich im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot des Artikels 3 Abs. 1 Grundgesetz kaum rechtfertigen, wenn der Anwendungsbereich der Vorschrift auf nicht gewerblich betriebene Sportanlagen beschränkt würde. Die Belastung der Anwohner ist unabhängig davon, ob Geräuschimmissionen auf eine städtische Anlage oder eine kommerziell betriebene Sportstätte zurückzuführen sind; das Interesse an der Nutzung einer städtischen Sportanlage ist nicht größer als das Interesse an der Nutzung anderer Anlagen, durch die Lärm verursacht wird. Ziel einer gesetzlichen Lösung für eine Harmonisierung von öffentlichem und privatem Immissionsschutzrecht muß es vielmehr sein, jede Art von Sportanlagen und darüber hinaus auch andere emittierende bauliche Anlagen zu erfassen. Industrie und Gewerbe stehen bei der Frage, welchen Grad der Belastung aus einer Grundstücksnutzung der Nachbarschaft (Grundstückseigentümer oder Mieter) zuzumuten ist, in demselben Spannungsverhältnis wie der Sport. Gerade im Blick auf die dringlich zu führende Diskussion um den Wirtschaftsstandort Deutschland wäre es nicht vertretbar, eine auf den Sport beschränkte Regelung zu treffen und an den Interessen des gewerblichen Bereichs einfach vorbeizugehen.

Aus diesem Grund stellt der Vorschlag eine Gesamtlösung dar, die alle Bereiche einer emittierenden Nutzung eines Grundstücks erfaßt. Deshalb soll die Lösung auch nicht in das BImSchG, sondern in die Generalnorm des zivilrechtlichen Nachbarschutzes, also in § 906 BGB, eingestellt werden.

Die hier vorgeschlagene Lösung trägt diesen Überlegungen und Bedenken im Hinblick auf die bisherigen Lösungsansätze Rechnung. Sie billigt dem öffentlichen Recht eben keinen privatrechtsgestaltenden Vorrang mit einem Totalausschluß zivilrechtlicher

Abwehransprüche zu. Es soll vielmehr die in der Rechtsprechung des BGH und des BVerwG erkennbar gewordene Entwicklung für eine übergreifende Harmonisierung von öffentlichem und privatem Immissionschutzrecht nachgezeichnet und in eine klarstellende gesetzliche Lösung umgesetzt werden. Bei der Beurteilung der Grenze einer zivilrechtlichen Duldungspflicht des Nachbarn (auf der Ebene der „Unwesentlichkeit einer Beeinträchtigung“ i. S. d. § 906 Abs. 1 BGB) sind im Regelfall die öffentlich-rechtlichen Vorgaben heranzuziehen. Dem Zivilrichter bleibt jedoch die Möglichkeit, den besonderen Umständen des Einzelfalles Rechnung zu tragen. Der BGH hat in seiner Kupolofen-Entscheidung (JZ 1984, 1106, 1108) zutreffend ausgeführt, daß die Einhaltung von Emissionswerten nur für den Regelfall den Schluß darauf zuläßt, daß keine schädlichen Immissionen für die umliegenden Grundstückseigentümer vorliegen. Die konkreten Verhältnisse können jedoch anders liegen: „Besondere Umstände“ können zu Zweifeln daran Anlaß geben, daß die Beachtung von Emissionswerten nicht ausreicht, um unzulässige Immissionen zu vermeiden (BGH, a. a. O.). In die gleiche Richtung geht die Entscheidung des BGH zu den Fluorabgasen eines Ziegelwerks (BGHZ 70, 102): Danach können die Immissionen auf ein bestimmtes Grundstück, die geringer sind als die (etwa in der TA Luft) festgesetzten Werte, nicht ohne weiteres als solche angesehen werden, die die konkrete Benutzung dieses Grundstücks nur unwesentlich beeinträchtigen; auch wenn die Immissionsbelastung unterhalb der festgesetzten Werte bleibt, braucht nach Ansicht des BGH eine schädliche Einwirkung (z. B. auf bestimmte Pflanzen) im Einzelfall nicht ausgeschlossen zu sein.

Diese in der Rechtsprechung des BGH betonte und auch vom BVerwG für notwendig gehaltene Einzelfallprüfung des Zivilrichters soll — im Gegensatz zu den bisherigen Lösungsansätzen — mit der hier vorgeschlagenen Lösung somit erhalten bleiben.

§ 906 Abs. 1 Satz 2 — neu —

Die Bestimmung schafft ein Regelbeispiel zur Ausfüllung des unbestimmten Rechtsbegriffs der unwesentlichen Beeinträchtigung im Sinne des § 906 Abs. 1 BGB. Der Zivilrichter soll im Regelfall dann von der Unwesentlichkeit einer Grundstücksbeeinträchtigung ausgehen, wenn die Einwirkung die in Gesetzen und Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte nicht überschreitet. Die Frage der Wesentlichkeit oder Unwesentlichkeit einer Beeinträchtigung bestimmt die Grenze der Duldungspflicht des gestörten Nachbarn: Unwesentliche Beeinträchtigungen muß er (entschädigungslos) hinnehmen, wesentliche nur dann, wenn diese ortsüblich oder durch wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen nicht verhinderbar sind. Für die Frage der Wesentlichkeit einer Beeinträchtigung kommt es nach herrschender Lehre (Staudinger/Roth, § 906 BGB, Rdn. 159) auf das Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen an, wobei Natur und Zweckbestimmung des von der Einwirkung betroffenen Grundstücks (z. B. Wohngrundstück oder Industriegrundstück) von entscheidender Bedeutung sind. Bei der Auslegung dieser unbe-

stimmten Tatbestandsmerkmale und der Subsumtion des Sachverhalts durch den Richter soll die gesetzliche Bezugnahme auf die in öffentlich-rechtlichen Vorschriften enthaltenen Umweltstandards helfen, die Grenzen der Zumutbarkeit einer Immissionsbelastung für den Nachbarn zu bestimmen: Hält eine Einwirkung die gesetzlichen Vorgaben ein, muß der Nachbar sie hinnehmen, andernfalls kann er sie abwehren. Dies schafft Rechtssicherheit sowohl für den Störer als auch für den Nachbarn, der die Erfolgsaussichten einer Nachbarschutzklage nunmehr besser abschätzen kann.

Durch die Formulierung „liegt in der Regel vor“ soll der Regelbeispielcharakter der Bezugnahme auf öffentliche Umweltstandards zum Ausdruck kommen: Die Einhaltung der Werte wird regelmäßig (muß aber nicht) zur Annahme der Unwesentlichkeit einer Beeinträchtigung führen, wie umgekehrt deren Überschreitung nicht zwingend die „Wesentlichkeit“ begründet; stets bleibt eine Prüfung der Einzelfallumstände vorbehalten.

Die Gründe für die Notwendigkeit einer Beibehaltung der richterlichen Einzelfallprüfung sind in der Allgemeinen Begründung bereits dargestellt worden. Dabei ist insbesondere hinsichtlich der praktisch wichtigsten Einwirkung — der Lärmimmission — zu bemerken, daß nach verbreiteter Ansicht die Immissionsschutzvorschriften (wie die TA Lärm und die Sportanlagenlärmschutzverordnung) wegen ihrer rein physikalisch-technischen Betrachtungsweise die besondere Lästigkeit von Lärm nur zum Teil erfassen können (Kutscheidt, NVwZ 1989, 196; BGHZ 46, 35, 38; Bericht des Arbeitskreises „Bauliches Nachbarrecht“, BBauBl. 1991, 10, 14). Neben Schallpegel und Schallfrequenz haben eben auch z. B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit oder der besondere Informationsgehalt von Lärm Bedeutung für die Bewertung einer Geräuschimmission. Auch aus diesen Gründen muß deshalb ein gewisser einzelfallbezogener tatrichterlicher Bewertungsspielraum erhalten bleiben.

Die vorgeschlagene Lösung bringt jedoch für den Betreiber der emittierenden Anlage im Gegensatz zur geltenden Rechtslage deutliche Vorteile: Bislang muß der Emittent behaupten und beweisen, daß die Beeinträchtigung nur unwesentlich und damit vom Nachbarn zu dulden ist (Staudinger/Roth, § 906 BGB, Rdn. 178). Künftig ist es so, daß eine Verschiebung des Beweisthemas dahin erfolgt, daß der Emittent nur noch die Darlegungs- und Beweislast für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Grenzwerte trägt; während es nunmehr Sache des Nachbarn ist zu beweisen, daß trotz Einhaltung der Werte eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt. Da es sich bei diesem Beweis des Gegenteils um einen Hauptbeweis handelt, den der Nachbar zur vollen Überzeugung des Gerichts erbringen muß, findet ähnlich wie bei der gesetzlichen Vermutung (vgl. § 292 ZPO) eine Umkehr der Beweislast zu Lasten des Nachbarn statt.

Die vorstehend beschriebene Rechtsfolge des § 906 Abs. 1 Satz 2 BGB (neu) setzt voraus, daß die „in Gesetzen und Rechtsverordnungen bestimmten Grenz- oder Richtwerte“ nicht überschritten werden.

Grenz- oder Richtwerte können in Regelwerken von völlig unterschiedlicher Rechtsqualität enthalten sein (dazu Jarass, NJW 1987, 1225). Zu erwähnen sind

- gesetzliche Umweltstandards: hierzu zählen Parlamentsgesetze (Fluglärmschutzgesetz), Rechtsverordnungen (z. B. die BImSchV) und die vergleichsweise seltenen Gemeindefestsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (vgl. § 49 Abs. 3 BImSchG);
- administrative Umweltstandards: hier sind die allgemeinen Verwaltungsvorschriften (wie z. B. TA Luft, TA Lärm) zu nennen;
- private Umweltstandards: hierzu zählen die technischen Normen des Deutschen Instituts für Normung (DIN), des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI), des Verbandes Deutscher Elektrotechniker (VDE), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (VDGW) u. a. m.

Um die Handhabbarkeit der Vorschrift zu erhöhen, beschränkt sich § 906 Abs. 1 Satz 2 BGB (neu) auf Parlamentsgesetze und Rechtsverordnungen sowie § 906 Abs. 1 Satz 3 BGB (neu) auf bestimmte (qualifizierte) allgemeine Verwaltungsvorschriften. Die ohnehin praktisch seltenen Gemeindefestsetzungen zum Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche (§ 49 Abs. 3 BImSchG) sowie die kaum zu überblickenden Normen privater Regelsetzer sollen ausgeblendet werden. Für die Behandlung dieser Umweltstandards sowie für die Beachtlichkeit von Festsetzungen in gültigen Bebauungsplänen für die Beurteilung von privaten Immissionsschutzkonflikten gelten die in der Rechtsprechung von BVerwG und BGH entwickelten Grundsätze weiter.

In den Anwendungsbereich von § 906 Abs. 1 Satz 2 BGB (neu) fallen demnach vor allem die zum BImSchG erlassenen Rechtsverordnungen. Als Beispiele sind zu nennen:

- *Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen — 1. BImSchV,*
- *Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen — 2. BImSchV,*
- *Rasenmäherlärm-Verordnung — 8. BImSchV,*
- *Verordnung über Großfeuerungsanlagen — 13. BImSchV,*
- *Baummaschinenlärm-Verordnung — 15. BImSchV,*
- *Verkehrslärmschutzverordnung — 16. BImSchV und die*
- *Sportanlagenlärmschutzverordnung — 18. BImSchV.*

Der Begriff der „Grenz- oder Richtwerte“ soll sämtliche in den vorstehenden Regelwerken enthaltenen Immissionswerte (d. h. Werte zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vorsorge gegen sie) und Emissionswerte (d. h. Werte zur Begrenzung von durch Anlagen verursachten Emissionen, die durch den Stand der Technik bestimmt werden) erfassen. Die Formel von den Grenz- oder Richtwerten

macht zudem deutlich, daß es sich bei den in Bezug genommenen Werten entweder um Maximalwerte oder um Richtwerte handelt, die im Einzelfall überschritten werden können. So läßt etwa die Sportanlagenlärmschutzverordnung (ähnlich wie die TA Lärm) in § 2 Abs. 4 über den Immissionsrichtwerten liegende kurzzeitige Geräuschspitzen zu.

§ 906 Abs. 1 Satz 2 BGB (neu) betrifft allein die Einhaltung von Grenz- oder Richtwerten. Für den Fall der Überschreitung der Werte gelten die in der Rechtsprechung von BVerwG (NJW 1988, 2396) und BGH (DVBl. 1990, 771) entwickelten Grundsätze (Annahme einer „indiziellen Wirkung“) nach wie vor weiter.

§ 906 Abs. 1 Satz 3 — neu —

Diese Vorschrift soll nur bestimmte, in einem formellen gesetzlichen Verfahren erlassene allgemeine Verwaltungsvorschriften erfassen. Derartige qualifizierte Verwaltungsvorschriften, in denen sich ein hoher fachlicher Sachverstand dokumentiert, erlangen damit Bedeutung für die Beurteilung der zivilrechtlichen Duldungspflicht des Nachbarn gemäß § 906 Abs. 1 BGB.

Vor allem § 48 BImSchG erlaubt es der Bundesregierung, nach Anhörung der beteiligten Kreise (§ 51 BImSchG) mit Zustimmung des Bundesrates allgemeine Verwaltungsvorschriften zu erlassen, und zwar u. a. über

- Immissionswerte zur Verhinderung der in § 1 BImSchG genannten Zwecke (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) und
- nach dem Stand der Technik vermeidbare Emissionswerte.

Auf dieser Grundlage wurde vor allem die praktisch wichtige Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft — TA Luft — vom 27. Februar 1986 (GMBI. S. 95, 202) erlassen. Wichtig ist auch die über § 66 Abs. 2 BImSchG einbezogene Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm — TA Lärm — vom 16. Juli 1968 (Beilage zum BAnz. Nr. 137 vom 26. Juli 1968).

Verwaltungsvorschriften binden an sich nur die Bediensteten sowie die nachgeordneten Behörden der die Vorschrift erlassenden Behörde; Privatpersonen oder Gerichte werden durch Verwaltungsvorschriften grundsätzlich nicht gebunden (Jarass, § 48 BImSchG, Rdn. 10, 11). Gleichwohl erkennt die überwiegende Literatur und Rechtsprechung den qualifizierten, auf § 48 BImSchG gestützten Verwaltungsvorschriften eine gewisse Außenwirkung (auch für die Gerichte) zu; danach sollen diese Verwaltungsvorschriften eine verbindliche Normkonkretisierung unbestimmter Rechtsbegriffe darstellen, die auch das gerichtliche Verfahren binden und der Rechtsprechung „nur noch“ die Aufgabe zuweisen, die Einhaltung der Umweltstandards zu kontrollieren (Jarass, NJW 1987, 1225, 1229; ders., § 48 BImSchG, Rdn. 13; Ule/Laubinger, § 48 BImSchG, Rdn. 3). Eine derartige Außenwirkung wurde etwa für die TA Luft und wegen § 66 Abs. 2 BImSchG auch für die TA Lärm bejaht. Der

tiefer Grund für diese Ansicht liegt darin, daß diese Vorschriften oft das Ergebnis einer mehrjährigen Arbeit von Vertretern der Wissenschaft und Praxis, der Wirtschaft, der zuständigen Behörden und anderer interessierter Kreise darstellen, so daß sich in diesen Vorschriften ein „administrativer Sachverstand“ dokumentiert, „dem auch die dritte Gewalt den notwendigen Respekt zollen sollte“ (so Ule/Laubinger, a. a. O., im Anschluß an Ossenbühl). Der Anerkennung einer begrenzten Außenwirkung qualifizierter Verwaltungsvorschriften soll nach dieser Auffassung nicht entgegenstehen, daß der EuGH (NVwZ 1991, 868) kürzlich diese wegen ihrer beschränkten Bindungskraft als nicht zur Umsetzung von EG-Recht geeignet angesehen hat (Jarass, § 48 BImSchG, Rdn. 14).

Diese für das geltende Recht mit guten Gründen vertretene „Außenwirkung“ qualifizierter Verwaltungsvorschriften will der Entwurf nunmehr für den Bereich des zivilrechtlichen Nachbarschutzes aufnehmen: In gleicher Weise wie die in Parlamentsgesetzen oder Rechtsverordnungen enthaltenen Werte sollen auch die in qualifizierten Verwaltungsvorschriften aufgeführten Werte grundsätzlich (d. h. im Rahmen der nachfolgend dargestellten Grenzen) die Beurteilung der Unwesentlichkeit der Beeinträchtigung und damit der nachbarlichen Duldungspflicht prägen.

Die Bindungswirkung von qualifizierten Verwaltungsvorschriften unterliegt jedoch Beschränkungen, die mit der vorgeschlagenen Bestimmung nachgezeichnet werden sollen. Es handelt sich hierbei um die folgenden Grenzen:

- Voraussetzung für eine Bindungswirkung ist zunächst, daß die Verwaltungsvorschrift in der Art und Weise zustande gekommen ist, wie sie das Gesetz zur Sicherung von Sachverstand und politischer Legitimation vorsieht (Jarass, NJW 1987, 1230). Voraussetzung ist also, daß das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren des § 48 BImSchG zum Erlaß der Verwaltungsvorschriften eingehalten und insbesondere auch die Anhörung der beteiligten Kreise (§ 51 BImSchG) erfolgt ist. Der Zivilrichter muß diese Frage prüfen, ehe er auf die Emissionswerte qualifizierter Verwaltungsvorschriften für die Beurteilung der Wesentlichkeit einer Beeinträchtigung zurückgreifen kann. Dieses Erfordernis wird sicherlich für die am 27. Februar 1986 erlassene TA Luft sowie für weitere allgemeine Verwaltungsvorschriften (Beispiele bei Jarass, § 48 BImSchG, Rdn. 6) zu bejahen sein. Auch die über § 66 Abs. 2 BImSchG einbezogene TA Lärm vom 16. Juli 1968 muß man den nach Maßgabe des § 48 BImSchG erlassenen Verwaltungsvorschriften gleichstellen.
- Die Bindungswirkung von allgemeinen Verwaltungsvorschriften muß ferner dann entfallen, wenn die in der Vorschrift enthaltene Aussage durch neue und gesicherte wissenschaftliche Erkenntnisse überholt und ihre Änderung durch die Bundesregierung noch nicht erfolgt ist (Jarass, § 48 BImSchG, Rdn. 19; Ule/Laubinger, § 48 BImSchG, Rdn. 5; BVerwGE 55, 250, 258; DVBl. 1988, 539). Ein gewichtiges Indiz für derartige neue gesicherte Erkenntnisse wäre es, wenn private Regeln der

Technik schärfere Anforderungen aufstellen. Generell besteht die Tendenz, daß die Bindungswirkung qualifizierter Verwaltungsvorschriften mit ihrem Alter abnimmt.

Für Immissionswerte sind vor allem neue Erkenntnisse der Wirkungsforschung, für Emissionswerte die Weiterentwicklung des Standes der Technik (vgl. § 3 Abs. 6 BImSchG) bedeutsam. Die Formulierung „Stand der Technik“ im Gesetzesvorschlag soll beide Fälle erfassen und geht damit über den engeren — auf Emissionswerte bezogenen — Anwendungsbereich des § 3 Abs. 6 BImSchG hinaus. Im hier verstandenen Sinne ist „Stand der Technik“ der Entwicklungsstand fortschrittlicher Verfahren, Einrichtungen und Betriebsweisen, der nach herrschender Auffassung führender Fachleute die Erreichung des gesetzlich vorgegebenen Zieles gesichert erscheinen läßt. Verfahren, Einrichtungen und Betriebsweisen sollten sich in der Praxis bewährt haben. Der Zivilrichter muß somit mit sachverständiger Hilfe prüfen, ob eine Verwaltungsvorschrift, auf die er zur Beurteilung der nachbarlichen Duldungspflicht im Rahmen des § 906 Abs. 1 BGB zurückgreifen möchte, aktuellen Erkenntnissen und insbesondere den an den Stand der Technik gestellten Anforderungen noch entspricht oder ob die Vorschrift inzwischen veraltet ist. Nur für den ersten Fall wäre ein Rückgriff auf die Werte dieser Verwaltungsvorschrift zulässig.

Der Grund für die Prüfungskompetenz des Zivilrichters hinsichtlich der Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Erlaßverfahrens und der fachlichen Qualität der in Bezug genommenen Verwaltungsvorschrift liegt darin, daß es verfassungsrechtlich nicht zulässig wäre, einen Richter in gleicher Weise an eigentlich nur für den internen Verwaltungsablauf bestimmte Verwaltungsvorschriften wie an Gesetze und Rechtsverordnungen zu binden. Damit würde man der Exekutive einen Einfluß auf die Rechtsprechung einräumen, der mit unserer Verfassungsordnung nicht vereinbar wäre.

- Eine Bindungswirkung von Verwaltungsvorschriften kommt schließlich dann nicht in Betracht, wenn völlig „atypische Fallgestaltungen“ vorliegen, d. h. Sachverhalte, die der Vorschriftengeber bei der von ihm notwendigerweise anzustellenden generellen Betrachtung nicht regeln konnte und wollte (Jarass, § 48 BImSchG, Rdn. 20, ders., NJW 1987, 1225, 1230; BVerwGE 55, 250, 261). Der Entwurf trägt dieser Notwendigkeit einer Berücksichtigung atypischer Sachverhalte in der Weise Rechnung, daß er die in § 906 Abs. 1 Satz 2 BGB (neu) bestimmte Rechtsfolge für Verwaltungsvorschriften übernimmt („Gleiches gilt“). Damit hat der Zivilrichter die Möglichkeit, auch bei Einhaltung der in allgemeinen Verwaltungsvorschriften bestimmten Werte die besonderen Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen und etwa wegen der hohen Impulshaftigkeit von Lärm zur Annahme einer wesentlichen Beeinträchtigung zu gelangen. Diese Freistellung des Zivilrichters bei Vorliegen atypischer Sachverhalte ist auch des-

halb geboten, weil die Bindung eines Gerichts nicht über die für die Verwaltung angenommene Selbstbindung hinausgehen darf. Denn die Verwaltung darf von ihrer durch die gleichmäßige Verwaltungspraxis und den Gleichheitssatz begründete Selbstbindung abweichen, wenn sachliche Gründe dies im Einzelfall rechtfertigen (Maurer, Allgemeines Verwaltungsrecht, § 24 Rdn. 21 ff.). Gleiches muß auch für die tatrichterliche Prüfung gelten.

§ 4

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Nummer 1 — Artikel 231 § 8 — neu —

Die Bestimmung soll Rechtsunsicherheiten beseitigen, die bezüglich der Form von Vollmachten entstanden sind, die von Staatsorganen der DDR erteilt worden sind. Die vom Ausschuß vorgeschlagene Regelung ist keine Heilungsvorschrift für solche Rechtsgeschäfte, die mangels formgerecht erteilter Vollmacht unwirksam wären. Die Bestimmung dient vielmehr der Klarstellung, daß die handschriftliche Zeichnung der Urkunde unter Beifügung des Dienstsiegels formgerecht ist. Mängel — insbesondere auf materiell-rechtlichem Gebiet — werden nicht geheilt.

Nach § 57 Abs. 2 Satz 1 ZGB bedurfte eine Vollmacht der für das Rechtsgeschäft bestimmten Form. Soweit für das Rechtsgeschäft notarielle Beurkundung vorgeschrieben war, reichte nach Satz 2 eine Beglaubigung aus.

Das Kammergericht hat in einer Entscheidung (Urteil vom 10. Dezember 1991 — 13 U 5485/91 — NJ 1992, 410, 411) aus diesen Vorschriften des ZGB den Schluß gezogen, daß die für einen Mitarbeiter eines staatlichen Organs durch dessen Leiter schriftlich erteilte und mit Dienstsiegel versehene Vollmacht in einer beurkundungsbedürftigen Grundstücksangelegenheit formunwirksam gewesen und deshalb der Vertrag nichtig sei.

Diese Entscheidung wird den Bestimmungen für das Verfahren in Grundbuchsachen und der Praxis der ehemaligen DDR nicht gerecht. Der Nachweis der Voraussetzungen für Eintragungen in Grundbuchsachen war in § 2 der Grundbuchverfahrensordnung vom 30. Dezember 1975 (GBl. 1976 I Nr. 3 S. 42) geregelt. Die Regelungen in § 2 der Grundbuchverfahrensordnung können nicht nur auf das formelle Verfahren vor den die Grundbücher führenden Behörden des staatlichen Liegenschaftsdienstes bezogen werden. Eine strikte Trennung zwischen den materiell-rechtlichen Anforderungen für die Form des abzuschließenden Rechtsgeschäfts, die Voraussetzung für dessen Wirksamkeit sind, und den förmlichen Nachweisen für die Eintragung in ein öffentliches Register gab es insoweit nicht.

Die Bestimmungen in § 2 Abs. 3 der Grundbuchverfahrensordnung zu den förmlichen Anforderungen an Verträge und Vereinbarungen haben einen materiell-

rechtlichen Inhalt. Die Vorschrift, daß die Form der Beurkundung auch dann gewahrt sei, wenn die Erklärung in einem gerichtlichen Vergleich abgegeben wird, ordnet die Wirksamkeit des Vergleichs über ein beurkundungsbedürftiges Rechtsgeschäft an und hat damit wie die entsprechende Bestimmung in § 127a BGB einen materiell-rechtlichen Regelungsgehalt.

Das Oberste Gericht der DDR hat dies für die gerichtlich bestätigte Einigung (Vergleich) im übrigen im Urteil vom 2. September 1980 — 3 OFK 19/80 — NJ 1981, 137, 138 ausgesprochen und in der Begründung ausdrücklich auf die entsprechende Regelung in § 2 Abs. 3 der Grundbuchverfahrensordnung verwiesen.

Im gleichen Kontext steht auch die Bestimmung in § 2 Abs. 2 Satz 2 der Grundbuchverfahrensordnung, die einseitige Erklärungen staatlicher Organe und Kreditinstitute betrifft. Einseitige Erklärungen sind auch Vollmachten. Nach Absatz 2 Satz 2 mußten solche Erklärungen staatlicher Organe und volkseigener Kreditinstitute vom Leiter des staatlichen Organs unterschrieben und mit dem Dienstsiegel versehen sein. Die vorstehende Regelung wird daher in dem Sinne ausgelegt werden müssen, daß eine Vollmacht für ein staatliches Organ den Anforderungen an die Form genüge, wenn sie mit Dienstsiegel versehen war und die Unterschrift des Leiters des staatlichen Organs trug.

Die Vertretungsberechtigung war in den sich auf das jeweilige Staatsorgan beziehenden gesetzlichen Bestimmungen und Statuten geregelt (vgl. § 81 Satz 2 des Gesetzes über die örtlichen Volksvertretungen in der Deutschen Demokratischen Republik vom 4. Juli 1985 — GBl. I Nr. 18 S. 213).

Für diese Auslegung spricht auch der Umstand, daß die DDR-Praxis durchgängig so verfahren ist. Schließlich wäre es auch mit dem Staatsverständnis der DDR nicht zu vereinbaren gewesen, die zivilrechtliche Wirksamkeit der Erklärungen von Staatsorganen, wie dem Staatsrat und dem Ministerrat, in Grundstücksangelegenheiten von einer Beglaubigung durch das staatliche Notariat abhängig zu machen (insoweit wird den Ausführungen von Göhring, NJ 1992, 412, zu folgen sein). War die beim Vertragsschluß vorgelegte Vollmacht wirksam, wenn sie vom Leiter des Organs unterschrieben und mit Dienstsiegel versehen war, so bedarf es keiner Heilungsvorschrift für die abgeschlossenen Verträge, da diese jedenfalls insoweit nicht an einem Mangel leiden. Hierbei wird ein rechtstechnisch anderer Weg als in Artikel 13 Nr. 1 Buchstabe b des Entwurfs für ein Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz (vgl. Drucksache 12/5553, S. 25) vorgeschlagen, der jedoch zu demselben Ergebnis führt. Einen Rückholanspruch, wie er im vorgenannten Entwurf enthalten war, soll es aus den oben dargestellten Erwägungen nicht geben. Da durch die oben genannte Entscheidung des Kammergerichts bei den Betroffenen erhebliche Rechtsunsicherheit entstanden ist, ist eine Regelung erforderlich, die die Verhältnisse bei der Vertretung staatlicher Organe der ehemaligen DDR klarstellt.

Nummer 2 — Artikel 233

a) § 2a Moratorium

aa) Absatz 1 Satz 3 bis 5 — neu —

Die vorgeschlagene Bestimmung entspricht dem Artikel 2 § 2 Nr. 1 des Regierungsentwurfs. Zur Begründung wird auf den Regierungsentwurf (vgl. Drucksache 12/5992, S. 184) Bezug genommen.

Der Antrag wurde mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und F.D.P. angenommen. Die Gruppe PDS/Linke Liste hatte hierzu den ergänzenden Antrag gestellt, einen Satz 7 anzufügen:

„Wird das Grundstück im Sinne des Absatzes 1 zum Zwecke der sozialen Daseinsvorsorge genutzt, bleiben die Rechte nach Absatz 1 bis zum 31. Dezember 2010 bestehen.“

bb) Absatz 8

Der nach dem Vorschlag zu ändernde Absatz 8 behält die Regelung der Ansprüche auf Ersatz von Nutzungen und für Verwendungen einer gesetzlichen Regelung vor. Die Sachenrechtsbereinigung begründet insoweit Ansprüche für die Zukunft.

Durch die vorgeschlagene Änderung wird festgelegt, daß es für die Vergangenheit bis zum Ablauf des Moratoriums keine Ansprüche auf Ersatz von Nutzungen geben soll. Der Nutzer wird insoweit wie der unverklagte redliche Besitzer in § 993 Abs. 1 letzter Satzteil BGB behandelt.

Die vorstehende Bestimmung kann keine Anwendung finden, soweit die Beteiligten anderweitige Vereinbarungen getroffen haben. Dies wird im letzten Halbsatz ausdrücklich klargestellt.

Es wurde erwogen, ob es nicht eine Ergänzung dahin geben sollte, daß der Nutzer auch für die Vergangenheit die Lasten des Grundstücks zu tragen habe, sofern hierzu keine vertraglichen Absprachen getroffen worden sind. Auf eine solche Bestimmung wurde im Hinblick darauf verzichtet, daß vergleichbare gesetzliche Bestimmungen über solche Entgelte (wie die Nutzungsentgeltverordnung vom 22. Juli 1993 — BGBl. I S. 1339) für die erste Zeit des Übergangs zu einer marktwirtschaftlichen Prinzipien folgenden Bodennutzung Entgelte vorsehen, die die öffentlichen Lasten nicht decken. Eine rückwirkende Bestimmung, welche eine solche Verpflichtung für die Vergangenheit vorschreibt, wäre daher problematisch gewesen.

Satz 2 enthält eine Regelung für diejenigen, die den Besitz am Grundstück aufgrund eines unwirksamen Kaufvertrages erlangt haben. Das Moratorium schützt grundsätzlich auch diesen Besitz aufgrund eines abgeschlossenen oder beantragten Kaufvertrages. Eine unentgeltliche Nutzung ist jedoch nur solange gerechtfertigt, wie die Erfüllung des abgeschlossenen oder der Abschluß des beantragten Kaufvertrages noch in Betracht kommt. Steht jedoch fest, daß der abgeschlossene Kaufvertrag nichtig ist oder ein Anspruch auf Abschluß des Kaufvertrages nicht

besteht, so soll der Nutzer von der Erlangung der Kenntnis an zur Herausgabe der Nutzungen verpflichtet sein. Das Vertrauen darauf, das Grundstück aufgrund des Kaufvertrages erwerben oder einen Kaufvertrag abschließen zu können, ist dann nicht mehr schutzwürdig. Dies entspricht den in § 990 Abs. 1 Satz 2 und § 987 Abs. 1 BGB bestimmten allgemeinen Rechtsprinzipien.

cc) Absatz 9 — neu —

Bei den Gebäuden und Anlagen, die unmittelbar Verwaltungsaufgaben dienen oder die dem Gemeingebrauch gewidmet sind, besteht ein das Privateigentum überlagerndes Besitzrecht bereits aufgrund der öffentlichen Widmung. Soweit in der DDR Inanspruchnahmen für diese Zwecke ohne Klärung der Eigentumsverhältnisse erfolgt sind, wird die Regelung der Rechtsverhältnisse an diesen Grundstücken aus dem Anwendungsbereich der Sachenrechtsbereinigung herausgenommen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 SachenRBERG). Die Kriterien der Sachenrechtsbereinigung für die Bestimmung des Entgelts passen nicht unmittelbar. Zudem erfolgt hier der Erwerb in erster Linie aus Gründen des öffentlichen Wohls und nicht zum Zwecke des Schutzes baulicher Investitionen, die bei den dem Gemeingebrauch gewidmeten Anlagen nicht vorliegen müssen. Hierzu bedarf es einer besonderen gesetzlichen Regelung, die die Voraussetzungen und die Höhe für den Erwerb dieser Eigentumsflächen durch Enteignung für die öffentliche Körperschaft sowie eines Anspruchs auf Übernahme dieser Fläche auf Verlangen des Grundstückseigentümers festlegt.

Solange solche Vorschriften fehlen, ist eine Notordnung für die Entschädigung des Grundstückseigentümers für die Nutzung seiner Grundstücke festzulegen. Diese kann nicht auf „ewige“ Zeit unentgeltlich bleiben. Der Absatz 9 gibt dem Grundstückseigentümer für diese Zeit einen Anspruch auf eine Verzinsung, die in Anlehnung an die Eingangsphase in § 52 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Entwurfs des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bestimmt worden ist.

b) § 2b Gebäudeeigentum ohne dingliches Nutzungsrecht

aa) Absätze 3 und 4

Die Neufassung stellt klar, daß die in Absatz 3 vorgesehene Feststellung, ob Gebäudeeigentum nach den Absätzen 1 und 2 entstanden ist, auf Antrag durch den Präsidenten der Oberfinanzdirektion zu erfolgen hat. Nach der bisher geltenden Regelung wurde diese Feststellung in einigen Fällen durch Verweis auf ein anhängiges Grundbuchverfahren abgelehnt.

bb) Absatz 5

Redaktionelle Änderung. Die Verweisung in Absatz 5 (alt) ist in den Absatz 4 eingestellt worden, der weitere Verweisungsvorschriften enthält.

cc) Absatz 6 — neu —

Die Vorschrift entspricht der Bestimmung in Artikel 2 § 2 Nr. 2 des Regierungsentwurfs. Sie enthält eine Heilungsvorschrift für eventuell formunwirksame Übereignungen von Gebäuden der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften, an denen nach § 27 des LPG-Gesetzes von 1982 selbständiges Gebäudeeigentum entstanden war.

Diese Gebäude wurden bis zum Inkrafttreten des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes meist nicht wie Grundstücke durch Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch, sondern wie bewegliche Sachen übertragen. Die Wirksamkeit solcher Übereignungen war aufgrund der Regelungen im Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetz zweifelhaft geworden, das die Verfügungen auch über diese Gebäude den Vorschriften des Immobiliarsachenrechts unterstellt hat. Im übrigen wird auf die Begründung zum Regierungsentwurf (vgl. Drucksache 12/5992, S. 184) verwiesen.

c) § 2c Abs. 2 Grundbucheintragung

Redaktionelle Änderung. Die Verweisung erfolgt nicht mehr auf ein künftiges, sondern auf das gemäß Artikel 1 vorgeschlagene Sachenrechtsbereinigungsgesetz.

Die Gruppe PDS/Linke Liste hatte den Antrag gestellt, folgenden § 2c einzufügen:

„(1) Verträge über den Erwerb von Grundstücken oder Gebäuden, die bis zum 2. Oktober 1990 abgeschlossen wurden und den Rechtsvorschriften der DDR entsprachen, sind wirksam, soweit der Erwerber beim Abschluß des Vertrages redlich i. S. d. § 4 VermG war. Die Wirksamkeit dieser Verträge wird nicht dadurch berührt, daß die Vertragsregelung dem Gesetz über die Haushaltsordnung vom 15. Juli 1990 nicht entspricht oder die Regelung über ein Vorkaufsrecht nichtig ist.

(2) Hat der Nutzer eines Grundstückes einen Kaufvertrag mit staatlichen Stellen über den Erwerb des von ihm genutzten Grundstückes geschlossen, ohne daß dieser Vertrag notariell beurkundet wurde, hat er einen Anspruch auf notarielle Beurkundung dieses Vertrages, wenn er den vereinbarten Kaufpreis bis zum 2. Oktober 1990 vollständig geleistet hat, der Vertrag im übrigen den Rechtsvorschriften und der Rechtspraxis der DDR entsprach und der Erwerber bei Zahlung des Kaufpreises redlich i. S. d. § 4 VermG war.

(3) Bei einem Verkauf des Grundstückes durch den Erwerber findet § 69 des Sachenrechtsänderungsgesetzes entsprechende Anwendung. Der in der Währung der DDR gezahlte Kaufpreis findet im Verhältnis 2:1 zur Währung der Bundesrepublik Deutschland Anrechnung.“

d) § 3 Inhalt und Rang beschränkter dinglicher Rechte

aa) Absatz 1 Satz 3

Die vorgeschlagene Änderung stellt klar, daß die Regelungen über den Entzug eines Nutzungsrechts mit dem Inkrafttreten des Gesetzes nicht mehr anzuwenden sind.

Die Bestimmungen über den Entzug des Nutzungsrechts folgten aus der vergesellschafteten Bodennutzung und der daraus abgeleiteten Befugnis des Staates, ein Bodennutzungsrecht für gemeinnützige Zwecke oder bei nicht bestimmungsgemäßer Nutzung wieder entziehen zu können. Solche Bestimmungen entsprachen dem früheren Charakter der Nutzungsrechte als subjektiv-öffentliche Rechte aufgrund staatlicher Verleihung, jedoch nicht zu einem bürgerlich-rechtlichen dinglichen Recht.

Das Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz hat bestimmt, daß diese Regelungen bis zur Regelung in der Sachenrechtsbereinigung ausgesetzt seien. Sie hatten schon vorher keine Bedeutung mehr, da die Grundlagen für die Entziehung mit dem Ende der sozialistischen Bodennutzung entfallen waren. Der vorliegende Entwurf regelt die künftigen Befugnisse zwischen den Betroffenen hinsichtlich der Rechte zur Bodennutzung. Die Bestimmungen des sozialistischen Bodenrechts — auch die über den Entzug des Nutzungsrechts — sind daher entbehrlich geworden und ersatzlos für unanwendbar zu erklären.

bb) Absatz 2 (bisher Absatz 3)
Absätze 3 und 4 — neu —

Der Vorschlag entspricht der Regelung in Artikel 2 § 2 Nr. 3 des Regierungsentwurfs. Auf die Begründung zum Regierungsentwurf (vgl. Drucksache 12/5992, S. 185) wird Bezug genommen.

e) § 4 Sondervorschriften für dingliche Nutzungsrechte und Gebäudeeigentum

aa) Absatz 5 — neu —

Der Vorschlag regelt die Aufhebung eines Nutzungsrechts und deren Folgen, wenn der Nutzer bei Erlangung des Nutzungsrechts unredlich gewesen ist.

Die Empfehlung des Ausschusses entspricht der in Artikel 2 Nr. 4 des Regierungsentwurfs vorgeschlagenen Regelung mit der in der Nummer 7 der Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates vorgeschlagenen Ergänzung (vgl. Drucksache 12/5992, S. 185 und S. 210).

bb) Absätze 6 und 7

Redaktionelle Änderung infolge des Einfügens eines neuen Absatzes 4.

f) § 8 — Rechtsverhältnisse nach § 459 des Zivilgesetzbuchs

Die Änderung entspricht Artikel 2 § 2 Nr. 5 des Regierungsentwurfs. Auf die Begründung zum Entwurf (vgl. Drucksache 12/5992, S. 186) wird verwiesen.

Nummer 3 — Artikel 234 § 4 a

Klarstellung des Gewollten. Neben der Anordnung der Zwangsverwaltung oder der Zwangsversteigerung ist der Antrag auf Eintragung einer Zwangshypothek als weitere Maßnahme der Zwangsvollstreckung zu nennen.

§ 5

Änderung des Grundbuchbereinigungsgesetzes

Nummer 1 — § 5 Abs. 2

In § 5 Abs. 2 Satz 1 des Grundbuchbereinigungsgesetzes wird bestimmt, das Kohleabbaugerechtigkeiten sowie Vorkaufsrechte zur Ausübung solcher Kohleabbaugerechtigkeiten erlöschen. Der Grund dafür ist darin zu sehen, daß die begünstigten Unternehmen enteignet und die Kohleabbaugerechtigkeiten durch das Berggesetz der ehemaligen DDR aufgehoben worden sind. Es hat sich herausgestellt, daß es nicht nur Vorkaufsrechte zur Ausübung von Kohleabbaugerechtigkeiten, sondern auch Vormerkungen gibt. Um den Aufwand eines Aufgebotsverfahrens zu vermeiden, sollen wie die Rechte selbst sowie die dazu gehörigen Vorkaufsrechte auch Vormerkungen im Zusammenhang mit Kohleabbaugerechtigkeiten von Gesetzes wegen erlöschen. Sie werden deshalb in Satz 1 der Bestimmung zusätzlich aufgenommen. Da auch für die Vormerkung der Zusammenhang zwischen der Kohleabbaugerechtigkeit und der Vormerkung nachgewiesen werden muß, wird die Nachweisregelung des Satzes 2 auf Vormerkungen erstreckt.

Nummer 2 — § 6 Abs. 1 Buchstabe a — neu —

§ 6 des Grundbuchbereinigungsgesetzes schafft die Möglichkeit, ein Aufgebotsverfahren auch bei beschränkt persönlichen dinglichen Rechten an Grundstücken im Beitrittsgebiet durchzuführen.

Satz 1 bestimmt, daß die Vorschrift über das Aufgebotsverfahren in § 1170 BGB auch anzuwenden ist, wenn der Aufenthalt des Berechtigten unbekannt ist.

Satz 2 erweitert den Anwendungsbereich des Absatzes 1. Die Regelung erfaßt gegenwärtig noch nicht Vorkaufsrechte und Reallasten, die zugunsten des jeweiligen Eigentümers an anderen Grundstücks bestellt worden sind. Bei solchen Rechten ist nach § 1112 und § 1104 Abs. 2 BGB ein Aufgebotsverfahren im allgemeinen ausgeschlossen, da dieses normalerweise nicht nötig ist. Im Beitrittsgebiet ist der jeweilige

Eigentümer eines anderen Grundstücks aber oft nur unter großen Schwierigkeiten ausfindig zu machen. Es besteht deshalb ein Bedürfnis, auch für solche Rechte ein Aufgebotsverfahren durchführen zu können. Dies soll dadurch erreicht werden, daß für die Geltungsdauer des § 6 die Vorschrift des § 1104 Abs. 2 BGB für das sog. subjektiv-dingliche Vorkaufsrecht ebenso wie für die subjektiv-dingliche Reallast vorübergehend ausgesetzt wird. Mit der Aufnahme eines Absatzes 1a ist zugleich gewährleistet, daß erforderlichenfalls auch die in Absatz 3 bestimmte Frist nach Maßgabe von Artikel 18 Abs. 4 des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes verlängert werden kann. Diese Regelung läßt die Unterstellung von Vorkaufsrechten unter das Recht des BGB unberührt.

Nummer 3 — § 8 Abs. 4 — neu —

Die Vorschrift soll eine vorläufige Sicherung des nicht eingetragenen Mitbenutzungsrechts bis zur Entscheidung über den Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung eines Vermerks über die Rechtshängigkeit eines Berichtigungsverfahrens sicherstellen. Der Bestimmung liegen die gleichen Erwägungen zugrunde wie der vorgeschlagenen Neuregelung in § 113 Abs. 3 Satz 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes für den nicht eingetragenen Miteigentumsanteil, der nach § 459 Abs. 1 Satz 4 oder Abs. 4 ZGB entstanden ist.

Nummer 4 — § 13 Satz 2 — neu —

Der Zustimmungsvorbehalt soll — wie in den Bodenbesonderungsverfahren — die Durchführung der Verfahren sichern und zugleich die betroffenen Gebäudeeigentümer und Nutzer, deren Rechte nicht im Grundbuch eingetragen und deren Ansprüche nicht durch Vermerk gesichert sind, vor einem Rechtsverlust durch gutgläubigen Erwerb des Eigentums am Grundstück schützen.

Nummer 5 — § 14

Mit Artikel 234 § 4a EGBGB ist das gemeinschaftliche Eigentum von Ehegatten, die früher im gesetzlichen Güterstand nach dem Familiengesetzbuch der DDR gelebt und nicht für die Beibehaltung dieses Güterstandes nach Maßgabe von Artikel 234 § 4 EGBGB optiert haben, von Gesetzes wegen in Bruchteils-eigentum umgewandelt worden. Die grundbuchtechnischen Einzelheiten dieser Umwandlung regelt § 14 des Grundbuchbereinigungsgesetzes. In dieser Vorschrift sind die Möglichkeiten der gesetzlichen Vermutung für das Bestehen von hälftigem Bruchteils-eigentum nach Artikel 234 § 4a Abs. 3 EGBGB noch nicht ausreichend genutzt. Es ist nicht notwendig, eine Grundbuchbereinigung immer nur auf Antrag des Gläubigers im Verfahren nach §§ 82, 82a der Grundbuchordnung durchführen zu lassen. Vielmehr könnte der Gläubiger einfacher einen Antrag nach § 14 GBO stellen. Es müßte dann nur sichergestellt sein, daß er sich für den Nachweis der Grundbuchbe-

richtigung auf die Vermutung nach Artikel 234 § 4a Abs. 3 EGBGB stützen kann. Zu diesem Zweck sollen Satz 2 gestrichen und die Vermutung als zusätzliche Nachweismöglichkeit in den bisherigen Satz 3 aufgenommen werden.

Bisher nicht eindeutig geregelt ist die Frage, ob und ggfs. welche Gebühren für die Berichtigung des Grundbuchs in den Fällen des Artikels 234 § 4a EGBGB anfallen. Es sind verschiedene Möglichkeiten denkbar. Eine Gebührenerhebung würde hier allerdings zu einem nicht unbeträchtlichen Verwaltungsaufwand führen, der letztlich das Gebührenaufkommen verbrauchen würde. Hinzu kommt, daß in ähnlichen Fällen entweder für befristete Zeit oder auf unbestimmte Zeit keine Gebühr genommen wird. So wird eine Gebühr für die Berichtigung des Grundbuchs in den ersten zwei Jahren nach einem Erbfall nicht erhoben. Im Rahmen der Bodenreform ist die Grundbuchberichtigung nach Artikel 233 § 11 Abs. 3 Satz 2 EGBGB gebührenfrei. Diese zuletzt genannte Regelung beruht auf der Wertung des Gesetzgebers, daß die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse hier im wesentlichen im öffentlichen Ordnungsinteresse und nicht im Privatinteresse der Beteiligten liegt. Dies ist im großen und ganzen auch beim gemeinschaftlichen Eigentum der Ehegatten, die jetzt im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft leben, der Fall. Deshalb soll diese Regelung hier übernommen werden. Sie hat zudem den Vorteil, daß sie vermeidet, für eine verhältnismäßig geringfügige Gebühr einen erheblichen Verwaltungsaufwand zu treiben.

Die Fraktion der SPD hat den Antrag gestellt, den Artikel 2 um folgenden § x zu ergänzen:

§ x

Änderung des Vermögensgesetzes

Das Vermögensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 1992, zuletzt geändert durch Artikel 15, § 2 des Gesetzes zur Vereinfachung und Beschleunigung registerrechtlicher und anderer Verfahren (Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz — RgVBG) vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182), wird wie folgt geändert:

1. Dem § 2 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„Als Rechtsnachfolger im Sinne des Satzes 1 gelten auch Nachfolgeorganisationen von Vereinigungen und deren Gesellschafter gemäß § 1 Abs. 6, wenn sie nach ihrem Organisationsstatut, ihrem Personenkreis, ihrer genossenschaftlichen oder gemeinnützigen Finanzordnung oder ihrer Aufgabenstellung im Arbeits- und Tarifsistem der Bundesrepublik Deutschland den aufgelösten oder enteigneten demokratischen Vereinigungen entsprechen oder deren Funktion übernommen haben; insbesondere gilt dies für Organisationen, die aufgrund des Bundesrückerstattungsgesetzes oder aufgrund der in den drei ehemaligen westlichen Besatzungszonen und in Westberlin erlassenen Rückerstattungsregelungen und den nach diesen Bestimmungen ergangenen rechtsbeständigen Verwaltungs- und rechtskräftigen Gerichtsentscheidun-

gen als Nachfolgeorganisationen anerkannt worden sind.“

2. In § 4 Abs. 2 Satz 1 wird nach dem Wort „haben“ der Satzpunkt durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

„als Erwerb im Sinne dieser Vorschrift gilt der Abschluß des zugrunde liegenden Rechtsgeschäftes.“

Begründung

Nummer 1 — § 2 VermG

Das Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen — Vermögensgesetz (VermG) — ist gemäß § 1 Abs. 6 auf „verfolgungsbedingte Vermögensverluste“ in der Zeit vom 30. Januar 1933 bis 8. Mai 1945 entsprechend anzuwenden.

§ 2 VermG bestimmt auch „Rechtsnachfolger“ (natürliche und juristische Personen) zu Restitutionsberechtigten.

Bei jüdischen Betroffenen öffnet der Satz 2 des § 2 VermG im Wege der Fiktion u. a. die Rechtsnachfolge auch für „Nachfolgeorganisationen des Rückerstattungsrechts“ (hilfsweise für die Claims Conference). Eine vergleichbare Regelung fehlt für andere Vereinigungen, die z. B. aus politischen Gründen verfolgt wurden und deren Vermögen durch die gleichen Maßnahmen wie bei den jüdischen Vereinigungen (z. B. Makkabi-Gewerkschaften) von den nationalsozialistischen Behörden enteignet wurden.

Die Bundesregierung hat dieser offensichtlichen Gesetzeslücke dadurch Rechnung tragen wollen, daß sie in ihrer Denkschrift zum Vermögensgesetz — das Bestandteil des Einigungsvertrages ist — ausgeführt hat, der Begriff „Rechtsnachfolger“ sei weit auszulegen.

Das Problem wurde auch bei der Änderung des Vermögensgesetzes im Jahr 1992 von beiden gesetzgeberischen Gremien — Bundestag und Bundesrat — gesehen, jedoch unterschiedlich beurteilt.

Während der Bundesrat am 15. Mai 1992 anregte, als Rechtsnachfolger auch Nachfolgeorganisationen im Gesetz anzuerkennen, die durch rechtskräftige Entscheidung von Wiedergutmachungskammern als Rechtsnachfolger festgestellt worden waren (Drucksache 12/2695), wollte der Rechtsausschuß des Deutschen Bundestages diese Anregung nicht übernehmen. Er stellte aber in seiner Beschlußempfehlung vom 25. Juni 1992 klar, daß in anderen Fällen (als bei jüdischen Berechtigten) die Entscheidung über eine anzuerkennende Rechtsnachfolge der Rechtspraxis und der Rechtsprechung überlassen bleiben sollte.

Bei der Beratung im Rechtsausschuß war die vom Bundesverfassungsgerichtspräsidenten a. D. Prof. Benda erstattete gutachtliche Stellungnahme bekannt, wonach der DGB als Rechtsnachfolger des ADGB anzusehen sei. Der Rechtsausschuß war der Ansicht, daß die Formulierung des § 2 VermG der Meinung im Gutachten Benda nicht entgegenstehe.

Das ist jedoch in der praktischen Durchführung des Gesetzes und im für das Gesetz zuständigen Bundesministerium der Justiz nicht unumstritten, obwohl das Bundesjustizministerium selbst die Auffassung vertreten hat, der Begriff der Rechtsnachfolge sei weit auszulegen. Dafür spricht insbesondere, daß die Vermögenswerte zwangsweise aufgelöst und enteigneter Vereinigungen nicht in die Hand des Fiskus fallen sollen, der selbst (nach dem Gesichtspunkt der Staatenidentität) für die Entziehung — nach dem Kausalitätsprinzip — verantwortlich gewesen sei. Die Bundesrepublik hat ferner in der Vereinbarung mit den Drei Mächten (vom 8. Oktober 1990) versichert, daß die Streichung von Teilen des Überleitungsvertrages die Fortgeltung der Grundsätze der inneren Rückerstattung sowie die Fortgeltung des Bundesrückerstattungsgesetzes nicht beeinträchtigt, und sie das Bundesrückerstattungsgesetz auf das Beitrittsgebiet erstrecken werde (siehe dazu Artikel 8 Einigungsvertrag nebst dessen Anlage I). Schon bei der Anwendung des Kontrollratsgesetzes Nr. 2 und der Kontrollratsdirektive Nr. 50 taucht bei der unmittelbaren Rückgabe von Vermögenswerten, die sich am 8. Mai 1945 in Händen von NS-Organisationen (z. B. „Deutsche Arbeitsfront“) befunden haben, der Begriff der „Nachfolgeorganisation“ und deren Rückgabeberechtigung auf (z. B. Beschluß der Berliner Kommission vom 20. Juni 1953 und des Gewerkschaftsprüfungsausschusses vom 1. April 1954).

Die gleichen Regelungen galten in den „zonalen“ Rückerstattungsgesetzen und in der Berliner Rückerstattungsanordnung für Ansprüche gegen Dritterwerber, die nach der Entziehung (ab 1933) „Eigentum“ formal erworben hatten. Auch diese Regelungen und deren Durchführungspraxis müssen bei der Gesetzesauslegung des § 2 VermG — bzw. bei entsprechender Anwendung — berücksichtigt werden.

Nach Inkrafttreten des Bundesrückerstattungsgesetzes (vom 19. Juli 1957 — BGBl. I S. 734 —) sind Schadensersatzansprüche für nicht mehr restituierbare Vermögensgegenstände ebenfalls „Nachfolgeorganisationen“ zuerkannt worden.

So hat die Wiedergutmachungskammer des Landgerichts Duisburg am 17. Oktober 1963 entschieden, daß die Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft des Deutschen Gewerkschaftsbundes Nachfolgeorganisation u. a. des Allgemeinen Deutschen Gewerkschaftsbundes (Berlin) sowie des Gesamtverbandes der christlichen Gewerkschaften Deutschlands (Berlin) ist.

Trotz dieser (nahezu) einhelligen Spruchpraxis und Gutachtermeinung besteht in der Rechtsanwendung der Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen keine Klarheit.

So hat z. B. ein Amt im Land Brandenburg sich bis jetzt nicht in der Lage gesehen, über einen im November 1991 gestellten Antrag zu entscheiden, obwohl keinerlei tatsächliche Feststellungen zu treffen sind, sondern nur die Frage der Rechtsnachfolge zu würdigen ist. In über 700 Wohnungen unterbleiben deshalb notwendige, z. T. substanzerhaltende Investitionen.

Andererseits gibt es Entscheidungen von Ämtern im Freistaat Sachsen, die die Rechtsfrage (für den DGB) positiv entschieden haben.

In Anbetracht des hohen Investitionsstaus in den neuen Bundesländern, der Lage auf dem Arbeitsmarkt und der schlechten Wohnungsversorgung ist es unverantwortlich, die (endgültige) Entscheidung einer einzigen Rechtsfrage für über 7 000 Wohnungen in der Schwebe zu halten und ggf. auf ein (in 6 bis 8 Jahren) ergehendes höchstrichterliches Urteil zu warten.

Diese Konfliktsituation kann nur der Gesetzgeber schnell und endgültig bereinigen. Sachliche oder politische Schwierigkeiten sind nicht zu erwarten.

Für die jüdischen Betroffenen — und deren Nachfolgeorganisationen — ist im Gesetz bereits die Fiktion einer Rechtsnachfolge vorhanden. An diese Regelung kann angeknüpft und damit der Anregung des Bundesrates aus dem Jahr 1992 entsprochen werden.

Nummer 2 — § 4 Abs. 2 VermG

Die vorgeschlagene Regelung dient der Klarstellung.

Die Stichtagsregelung wurde durch das Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz dahingehend modifiziert, daß nicht mehr auf den Abschluß des Veräußerungsvertrages, sondern auf dessen aktenkundige Anbahnung abgestellt wird. Besitzer, die sich bereits vor dem 19. Oktober 1989 ernsthaft um den Eigentumserwerb am Grundstück bemüht hatten oder als Gewerbetreibende hierzu durch das Verkaufsgesetz vom 7. März 1990 berechtigt wurden, sollen von der Stichtagsregelung nicht mehr erfaßt werden. In der Begründung des Regierungsentwurfs (Drucksache 12/2480, S. 44) wird hierzu ausgeführt:

„Auf diese Weise wird vermieden, daß jemand nur deswegen unter die Stichtagsregelung fällt, weil seinem Erwerbsanliegen aus Gründen, auf die er keinen Einfluß hatte, nicht rechtzeitig entsprochen wurde.“

Es würde den Intentionen des Gesetzgebers zuwiderlaufen, wenn der vorerwähnte Schutz redlicher Erwerber erst mit Grundbucheintragung einsetzte, zumal diese Erwerber auf den Zeitpunkt der Grundbucheintragung keinen Einfluß nehmen konnten.

Die Koalitionsfraktionen haben diesen Antrag aus folgenden Erwägungen abgelehnt:

Die Stichtagsregelung knüpft an den Abschluß des dem Erwerb zugrunde liegenden Rechtsgeschäfts (Kaufvertrages) an. Im Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetz ist die rigorose Stichtagsregelung insoweit abgeändert worden. Ein Erwerb aufgrund eines nach dem Stichtag abgeschlossenen Vertrages sollte den Rückgabeanspruch auch dann ausschließen, wenn der Erwerb bereits vor dem Stichtag schriftlich beantragt oder aktenkundig angebahnt worden ist oder der Nutzer in einem wesentlichen Umfang werterhöhende oder substanzerhaltende Investitionen vorgenommen hat.

Der Grundsatz, daß nur der Erwerb den Rückgabeanspruch ausschließt, blieb unangetastet. Sowohl nach dem ZGB als auch nach dem BGB vollzog sich der Erwerb mit der Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.

Hierbei mag im einzelnen nicht bekannt gewesen sein, daß der Vollzug der Verträge mit der Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der DDR im Jahr 1990 oft nicht erfolgt ist.

Die von der Fraktion der SPD beantragte (erneute) Änderung des § 4 Abs. 2 VermG ist verfassungsrechtlich bedenklich, weil hiermit rückwirkend Ansprüche entzogen würden, die das Vermögensgesetz in seiner ursprünglichen Fassung vom September 1990 begründet hat und die dem Rückgabeberechtigten auch durch das Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz nicht entzogen worden sind. Die Ansprüche des Berechtigten würden diesem nunmehr rückwirkend entzogen.

Die Lösung nach den Grundsätzen über die Sachenrechtsbereinigung hat demgegenüber folgende Vorteile:

- Sie entspricht den allgemeinen Grundsätzen des Entwurfs, der auch nach Auffassung der Opposition einen gerechten Ausgleich bereitstellt, der die Härten einer „Alles oder Nichts“-Lösung vermeidet.
- Der Käufer, der das Glück hatte, noch 1990 einen Notartermin zu erhalten und einen Kaufvertrag abschließen zu können, wird nicht besser gestellt als der Häuslebauer, der aufgrund eines früher verliehenen Nutzungsrechts oft unter großen Mühen sein Haus gebaut hat und für den Ankauf des Grundstücks das im Entwurf bestimmte Entgelt zu zahlen hat. Der Käufer könnte nach dem Antrag der Opposition noch zu den alten Preisen erwerben, indem das nach geltendem Recht der Erfüllung des Vertrages entgegenstehende Hindernis beseitigt wird. Der Inhaber eines dinglichen Nutzungsrechts, der nicht das Glück hatte, noch einen Kaufvertrag schließen zu können, hat sich dagegen mit dem Grundstückseigentümer auf der Grundlage einer Teilung der Bodenwerte zu einigen. Diese Bevorzugung einer Gruppe wird auch in den neuen Ländern auf Unverständnis stoßen.
- Das Verschieben aller Vorteile von einer Seite (den Alteigentümern) auf die andere Seite (den Nutzern) wird zu Verbitterungen führen und damit eher spalten, denn versöhnen.

Die Lösung über § 120a des Entwurfs führt dagegen zu einem allgemeinen Ausgleich nach den Maßstäben der Sachenrechtsbereinigung auch in den streitigen Restitutionsfällen. Beide Seiten werden nach den gleichen allgemeinen Maßstäben behandelt und stehen am Schluß nicht mit „leeren Händen“ da.

- Eine Lösung über § 120a, die sich an allgemeinen Grundsätzen orientiert, ist gerechter als eine Sonderbehandlung und dürfte deshalb im Gegensatz

zum Vorschlag der Fraktion der SPD auch mit der Verfassung vereinbar sein.

§ 6

Änderung der Bundesnotarordnung

§ 7

Änderung der Verordnung über die Tätigkeit von Notaren in eigener Praxis

Der Vorschlag entspricht dem Regierungsentwurf. Auf die dortige Begründung (Drucksache 12/5992, S. 186) wird verwiesen.

§ 8

Änderung des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes

Die Regelung entspricht Artikel 2 § 5 des Regierungsentwurfs mit der vom Bundesrat vorgeschlagenen Ergänzung (Drucksache 12/5992, S. 187 und 203).

§ 9

Schlußbestimmung

Absatz 1

Die Änderungen — vor allem zur ErbbauVO und zum EGBGB — sind so umfänglich, daß eine Neubekanntmachung nach dem Stand des Sachenrechtsänderungsgesetzes zweckmäßig ist.

Absatz 2

Dies ist eine Übergangsregelung für die für Anträge auf Berichtigung des Grundbuchs nach Artikel 234 § 4a EGBGB vorgesehene Gebührenfreiheit. Es ist zu regeln, was mit den bereits erhobenen und gezahlten oder den erhobenen und noch nicht gezahlten Gebühren geschehen soll.

III. Begründung der Empfehlung für die Entschließung

Als Folge des Beitritts sind die vorgefundenen, auf dem Bodenrecht der DDR beruhenden Rechtsverhältnisse an Grundstücken an das Recht der Bundesrepublik Deutschland und die veränderten marktwirtschaftlichen Verhältnisse anzupassen. Für die in der DDR nicht geregelten, aber der Verwaltungspraxis entsprechenden Inanspruchnahmen fremder Grundstücke ist eine rechtliche Regelung zu finden.

Der Entwurf des Sachenrechtsänderungsgesetzes und der Entwurf eines Schuldrechtsänderungsgesetzes (Drucksache 12/7135) enthalten Regelungen für die für private Zwecke verwendeten Grundstücke. Die in den Entwürfen genannten Regelungen lassen sich auf die für öffentliche Zwecke verwendeten Grundstücke nicht ohne weiteres übertragen. — Diese Grundstücke sind dem Grundstücksverkehr entzogen. Das Privateigentum wird durch eine öffentliche Sachherrschaft überlagert. Die Grundstücke haben insoweit am Markt auch keinen Verkehrswert. Die Lösung dieser Sachverhalte wird daher auch unter Orientierung an den Maßstäben des Entschädigungsrechts und des Enteignungsrechts erfolgen müssen.

Die rechtliche Form, in der die gesetzliche Regelung erfolgen soll, wird damit nicht vorgegeben. Sie wird Gegenstand der in Nummer 3 Buchstabe b der Entschließung angeforderten Grundkonzeption sein müssen.

Zu Nummer 1

Die Nummer 1 benennt die Gründe, aus denen eine gesetzliche Regelung für diese Rechtsverhältnisse erforderlich ist.

Zu Nummer 2

Die gesetzliche Regelung dieses Problems soll durch Bundesgesetz erfolgen. Regelungsbedürftig ist eine Hinterlassenschaft der DDR. In das Eigentum ist bereits vor Geltung des Grundgesetzes eingegriffen worden. Insoweit besteht ein Unterschied zu den jetzt und in Zukunft vorzunehmenden Enteignungen für öffentliche Zwecke, die nach den Enteignungsgesetzen der Länder durchzuführen sind. Die rechtliche Ausgangslage ist für alle neuen Länder und für die betroffenen Kommunen gleichartig. Die Grundsätze für die Regelung der Eigentumsverhältnisse wie für einen an die Grundstückseigentümer zu leistenden finanziellen Ausgleich sollten daher ebenfalls einheitlich und nicht — je nach dem Umfang der Betroffenheit des Landes oder der Kommune — unterschiedlich ausgestaltet sein. Die künftigen gesetzlichen Regelungen müssen sowohl den Grundsätzen eines künftigen Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetzes entsprechen als auch mit den Grundlagen der Sachenrechtsbereinigung vereinbar sein.

Zu Nummer 3

Die Nummer 3 enthält ein Arbeitsprogramm. Mit der Nummer 3 wird die Bundesregierung aufgefordert, die für eine gesetzliche Regelung erforderlichen Schritte zu unternehmen und dem Deutschen Bundestag nach dem jeweiligen Abschluß der einzelnen Schritte zu berichten.

Buchstabe a

Notwendig sind Erhebungen über den Umfang der betroffenen Fälle, da es eine Statistik der DDR hierüber nicht gibt.

Die EntschlieÙung fordert die Bundesregierung auf, hierzu Erhebungen durchzuführen. Die EntschlieÙung soll die Bundesregierung bei der Durchführung dieser Erhebungen unterstützen, die zweckmäßigerweise in engem Benehmen mit den Ländern und den kommunalen Spitzenverbänden durchzuführen sein werden.

Buchstabe b

Es dürfte sich empfehlen, zunächst eine konzeptionelle Lösung zu erarbeiten und im politischen Raum zur Diskussion zu stellen.

Buchstabe c

Als letzter Schritt ist dann der Gesetzentwurf vorzulegen, der unmittelbar im Anschluß an die Aussprache über die Grundkonzeption auszuarbeiten ist.

Bonn, den 27. April 1994

Dr. Michael Luther

Dr. Eckhart Pick

Berichterstatter

Detlef Kleinert (Hannover)

Dr. Wolfgang Ullmann

Hans-Joachim Hacker

Dr. Uwe-Jens Heuer

