

Änderungsantrag

**der Abgeordneten Dr. Uwe-Jens Heuer, Dr. Gregor Gysi und der Gruppe
der PDS/Linke Liste**

**zur zweiten Beratung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung
– Drucksachen 12/5992, 12/7425 –**

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung sachenrechtlicher Bestimmungen (Sachenrechtsänderungsgesetz – SachenRÄndG)

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Artikel 1 (Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet) wird wie folgt geändert:

1. Nach § 2 Absatz 2 Artikel 1 wird folgender Satz eingefügt:

„... 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.“

2. § 3 Abs. 3 Nr. 3 wird gestrichen.

3. § 5 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

„(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.“

4. § 14 Abs. 2 wird gestrichen.

5. § 26 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Ist dem Nutzer ein Nutzungsrecht verliehen oder zugewiesen worden, das die Größe von 1 000 Quadratmetern übersteigt, so kann 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 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.“

6. § 31 wird gestrichen.

7. § 43 Abs. 2 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

„1. Für Eigenheime

- a) 2 vom Hundert jährlich des Bodenwertes, höchstens jedoch von 200 DM pro Quadratmeter,
- b) 4 vom Hundert jährlich des Bodenwertes, soweit die Größe des belasteten Grundstückes die Größe von 1 000 Quadratmeter übersteigt und die darüber hinausgehende Fläche abtrennbar und angemessen wirtschaftlich nutzbar ist.“

8. § 46 erhält folgende Fassung:

„§ 46

Verzinsung bei Überlassungsverträgen

Hat der Nutzer auf Grund 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. Der Nutzer hat Ansprüche gegen den staatlichen Verwalter auf Rückzahlung gezahlter Beträge an den Grundstückseigentümer abzutreten.“

9. § 62 Abs. 2 wird gestrichen.

10. § 69 Abs. 1 enthält folgende Fassung:

„(1) Der Kaufpreis beträgt die Hälfte des Bodenwertes, soweit nicht im folgenden etwas anderes bestimmt ist, höchstens jedoch 100 Deutsche Mark pro Quadratmeter.“

11. Dem § 69 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Verkauft ein Nutzer nach Erwerb des Grundstückes 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.“

12. § 70 wird gestrichen.

13. § 75 erhält folgende Fassung:

„§ 75

Preisbemessung bei Überlassungsverträgen

Einmalige Zahlungen des Nutzers auf Grund 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. Der Nutzer hat Ansprüche gegen den staatlichen Verwalter auf Rückzahlung gezahlter Beträge an den Grundstückseigentümer abzutreten.“

14. § 120 a Abs. 1 und 2 wird gestrichen.

15. § 122 wird gestrichen.

II. Artikel 2 wird wie folgt geändert:

1. § 4 Nr. 2 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa (§ 2 a Abs. 1 EGBGB) wird folgender Satz 7 angefügt:

„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.“

2. § 4 Nr. 2 Buchstabe c (§ 2 c EGBGB) wird wie folgt gefaßt:

„c) § 2 c wird wie folgt gefaßt:

„§ 2 c

(1) Verträge über den Erwerb von Grundstücken oder Gebäuden, die bis zum 2. Oktober 1990 abgeschlossen wurden und den Rechtsvorschriften der Deutschen Demokratischen Republik entsprachen, sind wirksam, soweit der Erwerber beim Abschluß des Vertrages redlich im Sinne des § 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 Deutschen Demokratischen Republik entsprach und der Erwerber bei Zahlung des Kaufpreises redlich im Sinne des § 4 VermG war.

(3) Bei einem Verkauf des Grundstückes durch den Erwerber findet § 69 des Sachenrechtsänderungsgesetzes entsprechende Anwendung. Der in der Währung der Deutschen Demokratischen Republik gezahlte Kaufpreis findet im Verhältnis 2:1 zur Währung der Bundesrepublik Deutschland Anrechnung.“

3. Folgender § 8 a wird angefügt:**„§ 8 a****Änderung des Vermögensgesetzes**

Das Vermögensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 1992 (BGBl. I S. 1446) wird wie folgt geändert:

1. § 3 Satz 3 erhält folgende Fassung:

„Die Abtretung von Rückübertragungsansprüchen ist ausgeschlossen und nichtig, wenn der Anspruch auf Rückübertragung eines Grundstückes oder Gebäudes gerichtet ist, auf das die Bestimmungen des Sachenrechtsänderungsgesetzes oder des Schuldrechtsänderungsgesetzes anzuwenden sind.“

2. § 4 Abs. 2 Satz 2 wird gestrichen.**3. An § 4 wird folgender neuer Absatz 4 angefügt:**

„(4) Als Erwerb im Sinne des Absatzes 2 gilt auch der Abschluß eines Vertrages über den Erwerb von Eigentum oder dinglichen Nutzungsrechten. Artikel 233 § 2 c Abs. 1 und 2 EGBGB finden entsprechende Anwendung.“

Bonn, den 20. April 1994

Dr. Uwe-Jens Heuer

Dr. Gregor Gysi und Gruppe

Begründung**I.**

Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes schützt die Verfassung der Bundesrepublik Deutschland nicht nur das Eigentum im bürgerlich-rechtlichen Sinne, sondern jedes private Vermögensrecht. Darüber hinaus fallen auch sogenannte subjektiv-öffentliche Rechte unter die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes, nämlich insbesondere dann, wenn sie der Ausgleich für eine eigene Leistung des Inhabers z. B. im Sozialversicherungsrecht darstellen.

Neuerdings hat das Bundesverfassungsgericht auch den Besitz eines Mieters als von der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes geschütztes Recht angesehen.

Entsprechend zu schützen sind deshalb sämtliche vergegenständlichte Leistungen der hier betroffenen dinglichen oder faktischen Nutzer von Grundstücken zu Wohnzwecken, die Eigenheime errichtet haben oder entsprechende erhebliche bauliche Investitionen vorgenommen haben.

Gegenüber den Ansprüchen der Alteigentümer ist dabei auch der hohe Bestandsschutz der Nutzer durch Recht und Praxis der DDR zu berücksichtigen.

Die Eigentumsgarantie der dinglichen oder faktischen Nutzungsrechte gegenüber dem vollen Eigentum muß auch bei der Preisgestaltung im Falle des Ankaufs bzw. bei der Gestaltung des Erbpachtzinses Berücksichtigung finden.

Bei der Abwägung der verschiedenen Interessen muß dabei der Sozialstaatsgedanke hervorgehoben werden, wie das Bundesverfassungsgericht im Falle der Ausgleichsleistung im Bereich der Bodenreform bereits entschieden hat.

Zu berücksichtigen ist, daß die Belastung eines Grundstückes mit einem dinglichen Nutzungsrecht, das nach dem Einigungsvertrag den beschränkten dinglichen Rechten gleichzustellen ist, eine erhebliche Verringerung des Bodenwertes und des Verkehrswertes des Grundstückes bedeutet.

Diesen Umstand hatte bislang die Treuhandanstalt berücksichtigt, die bis vor kurzem noch selbst in Ballungsgebieten mit einem dinglichen Nutzungsrecht belastete Grundstücke zu einem Preis von lediglich 1 bis 3 DM pro qm den Nutzern zum Verkauf angeboten hatte.

Auch im Land Sachsen wurden Nutzern Grundstücke zum Kauf zu einem Kaufpreis von 3 DM pro qm bis zu einer Grundstücksgröße von 800 qm angeboten, so in Chemnitz.

Im letzteren Fall wurde bei einem Kauf des Grundstückes zur Bedingung gemacht, daß das Grundstück bis zu einem gewissen Zeitraum von den Nutzern bzw. Erwerbern nicht verkauft wird; sollte der Nutzer das Grundstück dennoch in diesem Zeitraum verkaufen, muß er einen Teil des erzielten Kaufpreises abführen.

Zu bedenken ist bei der Bestimmung des Kaufpreises, daß die Vermögens- und Einkommensverhältnisse der Bürgerinnen und Bürger der neuen Bundesländer geringer sind als im Westen des Landes. Viele Betroffene sind arbeitslos oder Vorruheständler, deren Ersparnisse weitgehend aufgebraucht sind.

Außerdem muß eine Regelung zur Preisgestaltung bzw. zur Gestaltung des Erbbauzinses die erheblichen Preisunterschiede von Stadt, Land und Ballungszentren berücksichtigen.

Die von der Bundesregierung gewählte Preisgestaltung im Sachenrechtsbereinigungsgesetz bei dem Ankauf des Grundstückes macht wegen dieser erheblichen Preisunterschiede in Ballungszentren die Wahlmöglichkeit nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz praktisch sinnlos; die meisten Betroffenen werden das Erbbaurecht aus finanziellen Gründen wählen müssen, dabei nicht einmal den Erbbauzins zahlen können, weil in den Ballungszentren, etwa in Berlin oder Dresden, der Verkehrswert horrend gestiegen ist.

Bei der Gestaltung des Kaufpreises ist weiterhin zu beachten, daß die meisten Banken aufgrund der schlechten Einkommensverhältnisse der Bürgerinnen und Bürger in den neuen Bundesländern diesen kaum Kredite gewähren werden.

Der Kaufpreis ist also an der Höhe der monatlichen Rate zur Zurückzahlung eines Darlehens zu orientieren, diese wiederum an eine den Einkommensverhältnissen der Bürgerinnen und Bürger angepaßten Miete.

Völlig unberücksichtigt bleiben muß dagegen das Interesse der Grundstückseigentümer an der Erzielung hoher Preise. Den sozialen Bedürfnissen der Nutzer sollen die Änderungen der §§ 41 und 69 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zum Entwurf des Sachenrechtsänderungsgesetzes gerecht werden, wobei auch die allgemeinen Interessen an einer sozial ausgewogenen Anpassung der Rechtsverhältnisse in den neuen Bundesländern an die Rechtsverhältnisse der Bundesrepublik Deutschland Berücksichtigung finden.

II.

Wenn die Bundesregierung in ihrem neuen Gesetzentwurf den Nutzern eine Regelgröße ihrer Grundstücke von 500 qm zuweist, widerspricht sie damit der üblichen Praxis der DDR, die zwar in ihren Rechtsbestimmungen eine solche Regelgröße kannte, diese aber in der Praxis nur selten berücksichtigte. So liegt die Durchschnittsgrundstücksgröße im Raum Berlin bei 1 000 qm.

Unter den jetzigen Verhältnissen würde der Verweis auf eine Regelgröße von 500 qm den Spekulationen nur Tür und Tor öffnen und dies nicht nur zu Lasten der Nutzer, sondern auch der angemessenen Gestaltung von Wohnraum in Ballungsgebieten. Eine Herabsetzung der Grundstücksgröße auf eine Regelgröße von 500 qm wäre nur dort sinnvoll, wo die Geltendmachung allgemeiner Interessen unabhängig von privaten Interessen mit Grundstückspreisen spekulierender Grundstückseigentümer möglich und geregelt ist.

Es ist auch zu berücksichtigen, daß viele Nutzer ihr Grundstück in der Gesamtgröße erst nutzbar gemacht oder erhalten haben, dies im Hinblick auf den garantierten Bestandsschutz der DDR-Praxis; unter den jetzigen Verhältnissen würde der Verweis auf eine Regelgröße von 500 qm eine Enteignung dieser Nutzer bedeuten, die weniger im Allgemeininteresse stattfindet, sondern vorwiegend im Privatinteresse bestimmter Grundstückseigentümer.

III.

Diese einseitige Interessenvertretung durch den Gesetzentwurf der Bundesregierung wird auch in den Sonderregelungen des § 14 Abs. 2, des § 62 Abs. 2 und des § 70 des Sachrechtsbereinigungsgesetzes deutlich.

Diese Bestimmungen lassen sich nur aus der Sicht des Grundstückseigentümers begründen, nicht aber aus der Sicht derjenigen, die unter dem Bestandsschutz einer 40 Jahre dauernden DDR-Regierung erhebliche finanzielle Aufwendungen und Arbeitsleistungen erbracht haben, heute nach den sozialen Einbrüchen des Prozesses der Einheit Deutschlands nicht in der Lage sind, die finanziellen Lasten dieser Einheit aufzubringen.

Dies gilt insbesondere für die Bestimmungen des § 62 Abs. 2 und des § 14 Abs. 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes.

Dementsprechend ist auch der § 122 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zu streichen.

§§ 46 und 75 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes lassen in jeder Beziehung die Eigenleistungen der dort bestimmten Nutzer außer Betracht, ohne die Gebäude und Grundstücke selbst keinen Wohnwert mehr hätten.

Dies gilt auch für einmalige Zahlungen der Nutzer an staatliche Stellen bei dem Abschluß des Überlassungsvertrages.

V.

Die Änderungen zu den §§ 2 und 5 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes haben den Sinn, die Wohnsituation in den neuen Bundesländern zu entspannen. Die in diesen Änderungen genannten Gebäude betreffen Wochenend- und Ferienheime, deren Größe über dem Durchschnitt liegen, häufig bereits als Dauerwohnsitz genutzt wurden und werden, die sich deshalb ohne weiteres weiter umbauen und ausbauen lassen.

Hier hat allgemeines Interesse an einer Entspannung der Wohnsituation insbesondere in Ballungsgebieten Vorrang vor den Sonderinteressen privater Grundstückseigentümer, vor allem vor denjenigen, die mit ihrem Grundstückseigentum zu Lasten der am Allgemeininteresse orientierten Wohnungspolitik spekulieren wollen.

§ 120a Abs. 1 und 2 des Entwurfs zu einem Sachenrechtsbereinigungsgesetz ist zu streichen, weil die dort erwähnte Stichtagsregelung, übernommen aus § 4 Abs. 2 Satz 2 des Vermögensgesetzes verfassungsrechtlich keinen Bestand haben kann.

Artikel 231 § 2c EGBGB ist notwendig, um auch diejenigen Käufer zu schützen, bei denen der Grundstückserwerb aufgrund der Wirren des Einigungsprozesses zufälligerweise nicht in das Grundbuch eingetragen wurde.

Dies betrifft auch die Fälle, in denen die Verkäufer durch Vertreter des Staates zum Abschluß von Kaufverträgen aufgefordert, den Vertragstext bereits mit dem Verkäufer, i. d. R. den Kommunen, endgültig formuliert und auf dieser Vertrauensgrundlage den Kaufpreis vollständig gezahlt hatten, wegen der Fülle der Verfahren aber nicht rechtzeitig mehr den Vertrag notariell beurkunden lassen konnten.

Gerade wegen des staatlichen Handelns bei der Schaffung von Vertrauen auch in die Rechtmäßigkeit dieses Handelns sind die Käufer zu schützen.

§ 2c Abs. 1 Satz 2 ist notwendig, um Versuchen entgegenzutreten, Verträge durch die Hintertür zu Fall zu bringen:

Eine Haushaltsordnung kann nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland nicht Maßstab für die Wirksamkeit einer vertraglichen Regelung sein.

Die Unwirksamkeit von Vorkaufsrechten zugunsten der Kommunen als Verkäufer der Grundstücke und Gebäude kann nicht zu Lasten der Käufer den Kaufvertrag nichtig werden lassen, wie bereits mehrfach von Gerichten entschieden wurde, sondern kann allenfalls dazu führen, Anpassungen der vertraglichen Regelungen vorzunehmen.

Der gezahlte Kaufpreis entspricht den damaligen Vermögens- und Einkommensverhältnissen; die jetzigen Preissteigerungen sollen dann Berücksichtigung finden, wenn die Käufer ihre Grundstücke innerhalb der in Absatz 2 genannten Frist verkaufen. In dieser Regelung findet das Wohninteresse der Käufer Berücksichtigung.

Die Änderungen zu Artikel 233 § 2a Abs. 1 EGBGB haben den Sinn, jetzt noch bestehende Einrichtungen sozialer Daseinsfürsorge vor dem Zugriff der Grundstückseigentümer zu schützen. Mit dem Inkrafttreten des Sachenrechtsänderungsgesetzes droht diesen sozialen Einrichtungen das Ende, mit der Konsequenz erheblicher Einbrüche im Bereich sozialer Daseinsfürsorge insbesondere innerhalb der Städte und Ballungszentren.

Die Änderungsvorschläge zu § 3 Satz 3 des Vermögensgesetzes sollen den massiven Grundstücksspekulationen entgegenreten. Die Stimmung zu Lasten der Grundstücksnutzer wurden und werden gerade von solchen Grundstücksspekulanten angeheizt, an die Rückübertragungsansprüche abgegeben wurden. Hier wird zu Lasten eines allgemeinen Interesses orientierter Wohnungspolitik zudem Großgrundbesitz erworben, mit noch nicht übersehbaren Folgen für die neuen Bundesländer.

Dem muß entschieden entgegengetreten werden.

Die Änderungen zu § 4 Abs. 3 Satz 1 des Vermögensgesetzes berücksichtigen den Umstand, wie er bereits zur Änderung des Artikels 233 EGBGB geschildert wurde.

Entsprechend ist dann auch § 4 Abs. 3 Satz 1 und 1a zu ändern.

Die Streichung der Stichtagsregelung in § 4 Abs. 2 Satz 2 des Vermögensgesetzes berücksichtigt den erheblich gewachsenen Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit dieser Stichtagsregelung.