

Antwort
der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage des Abgeordneten Dr. Ilja Seifert und der Gruppe
der PDS/Linke Liste**
— Drucksache 12/8545 —

**Sicherung einer ordnungsgemäßen Nutzung, Bewirtschaftung und Instandsetzung
der sogenannten „notverwalteten“ Gebäude in Ostdeutschland**

Auf der Grundlage des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes endete die staatliche Verwaltung von Grundstücken einschließlich der aufstehenden Gebäude ab 1. Januar 1993. Nach Aussage des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft betrifft dies Wohngebäude mit insgesamt 564 000 restitutionsbehafteten Wohnungen. Die als „Notverwalter“ eingesetzten kommunalen Wohnungsbaugesellschaften können ohne eigenes Risiko keine nennenswerten Mittel für die Instandhaltung einsetzen. Unklarheiten über den Eigentümer und die damit verbundene Rechtsunsicherheit führen zum Teil dazu, daß keine geltenden Mietverträge bestehen und somit die Bewohner keinen verbindlichen Ansprechpartner auf der Vermieterseite haben. Bei gewerblichen Objekten wird aus den gleichen Gründen eine Nutzung vielfach unmöglich gemacht, da potentielle Gewerbetreibende über keine Kalkulationsgrundlagen hinsichtlich der zu erwartenden Miethöhe und Bewirtschaftungskosten verfügen.

Nach dem neuen Entschädigungs- und Ausgleichsgesetz ist vorgesehen, daß die Mieteinnahmen von Häusern, auf denen Rückgabeanträge liegen, nicht mehr bei den als Verwalter eingesetzten Wohnungsunternehmen verbleiben, sondern abzüglich der reinen Betriebskosten dem alten Eigentümer zustehen. Damit wird die bereits jetzt unhaltbare Lage weiter verschärft. Kommunale Wohnungsgesellschaften haben angekündigt, es aus diesen Gründen abzulehnen, die ihnen übertragenen Aufgaben weiter wahrzunehmen, da sie ökonomische Verluste bzw. Schadenersatzprozesse befürchten müssen.

In nicht wenigen der betroffenen Wohnhäuser haben sich Gemeinschaften der Bewohner gebildet, um Rechtssicherheit zu erreichen, den weiteren Verfall abzuwenden und Möglichkeiten der Instandsetzung und Modernisierung mit eigenen Mitteln auf rechtlicher Grundlage zu finden. Ein großes Problem besteht hierbei darin, daß von der Bundesregierung bisher keine praktikablen Möglichkeiten der Herstellung der Rechtsfähigkeit solcher Gemeinschaften geschaffen worden sind.

1. Wie viele Objekte mit wie vielen Wohnungen bzw. mit wie vielen Quadratmetern Gewerbefläche sind zur Zeit noch davon betroffen,

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Justiz vom 11. Oktober 1994 übermittelt. Die Antwort ist mit dem Bundesministerium der Finanzen und dem Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau abgestimmt.

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

daß sie aus der staatlichen Verwaltung entlassen worden sind, ohne daß sie bisher ordnungsgemäß dem Alteigentümer übergeben werden konnten?

Welchen prozentualen Anteil an allen Restitutionsquellen machen solche schwebenden Fälle aus?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Informationen vor. Gemäß § 11 a des Vermögensgesetzes (VermG) endeten die staatlichen Zwangsverwaltungen kraft Gesetzes mit Ablauf des 31. Dezember 1992. Eine Statistik darüber, wie viele der von der gesetzlichen Beendigung der staatlichen Verwaltung betroffenen Objekte von ihren Eigentümern bislang nicht in eigene Verwaltung übernommen worden sind, existiert nicht.

Nach Kenntnis der Bundesregierung befanden sich insgesamt nicht 565 000, sondern nur ca. 130 000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern unter ehemals staatlicher Verwaltung (vgl. Antwort zur Frage 1 in Drucksache 12/3158, S. 3 f., vom 13. August 1992).

2. Was gedenkt die Bundesregierung zu tun, um im Interesse der Erhaltung und Instandsetzung von Wohnraum sowie der Nutzung von Gewerbeflächen die sogenannten „Notverwaltungen“ umgehend in die Lage zu versetzen, auf einer sicheren Geschäftsgrundlage ihren Aufgaben nachzukommen?

Die Bundesregierung sieht angesichts der eindeutigen Gesetzeslage insoweit keinen weiteren Regelungsbedarf. Nach Beendigung der staatlichen Verwaltung mit Ablauf des 31. Dezember 1992 (§ 11 a Abs. 1 Satz 1 VermG) trafen den bisherigen staatlichen Verwalter nur noch die in § 11 a Abs. 3 VermG beschriebenen Abwicklungsverpflichtungen. Die Rechte und Pflichten, die sich aus dem Eigentum an dem ehemals verwalteten Vermögenswert und aus den in bezug auf diesen bestehenden Rechtsverhältnissen ergeben, waren bzw. sind ab 1. Januar 1993 vom Eigentümer selbst wahrzunehmen (§ 16 Abs. 1, 2 VermG). Ist der Eigentümer eines ehemals staatlich verwalteten Vermögenswertes oder sein Aufenthalt nicht festzustellen und besteht (z. B. im Hinblick auf die Erforderlichkeit von Instandsetzungsmaßnahmen) ein Bedürfnis, die Vertretung des Eigentümers sicherzustellen, so hat der Landkreis oder die kreisfreie Stadt, in dessen/deren Bezirk sich der Vermögenswert befindet, auf Antrag der Gemeinde oder eines Dritten (z. B. eines Mieters), der ein berechtigtes Interesse daran hat, einen gesetzlichen Vertreter des Eigentümers zu bestellen, der auch eine juristische Person (z. B. eine kommunale Wohnungsgesellschaft) sein kann (§ 11 b Abs. 1 Satz 1 VermG). Den gesetzlichen Vertreter treffen innerhalb seines Wirkungskreises alle Rechte und Pflichten des Eigentümers. Dazu gehören insbesondere die Gewährleistungspflichten aus bestehenden Mietverhältnissen, in die der Eigentümer mit Beendigung der staatlichen Verwaltung kraft Gesetzes (§ 16 Abs. 2 Satz 1, § 17 VermG) als Vermieter eingetreten ist. Im Rahmen der mietvertraglichen Gewährleistungspflichten ist der gesetzliche Vertreter zur Erhaltung und Instandsetzung der Mietobjekte berechtigt und verpflichtet. Er kann die dafür erforderlichen Aufwendungen aus den Mieteinnahmen bzw. – wenn diese nicht ausreichen – aus

(ggf. dinglich zu sichernden) Kreditmitteln bestreiten. Für seine Tätigkeit als gesetzlicher Vertreter steht ihm ein Vergütungsanspruch nach Maßgabe des § 11 b Abs. 1 Satz 4 VermG zu, der gleichfalls aus den Mieteinnahmen befriedigt werden kann. Die gesetzliche Vertretung dauert so lange fort, bis sie auf Antrag des (inzwischen in Erscheinung getretenen) Eigentümers wieder aufgehoben wird (§ 11 b Abs. 3 VermG).

3. Ist die Bundesregierung bereit, unter Abkürzung des üblichen Gesetzgebungsverfahrens in einer Verordnung provisorisch Rechte und Pflichten von Bewohnergemeinschaften für den Zeitraum zu regeln, solange Klarheit über die Eigentumsverhältnisse nicht geschaffen und die Wahrnehmung der Pflichten der Eigentümer nicht geregelt sind?

Derartiger Regelungen bedarf es nach den Ausführungen zur Frage 2 nicht. Die Rechte und Pflichten der Mieter und sonstigen Nutzer ergeben sich aus den bestehenden Miet- bzw. Nutzungsverträgen, in die der Eigentümer nach Beendigung der staatlichen Verwaltung auf Vermieterseite eingetreten ist (§ 16 Abs. 2 Satz 1, § 17 VermG). Die Wahrnehmung der Pflichten des unbekannten Eigentümers ist in § 11 b VermG geregelt. Eigenständige Rechte und Pflichten von Bewohnergemeinschaften als solchen bestehen daneben nicht. Dafür besteht auch kein rechtliches Bedürfnis.

4. Welche Vorstellungen hat die Bundesregierung, bis zu welchem Zeitpunkt schwebende Verfahren zu offenen Eigentumsfragen zu beenden sind und statt dessen das Prinzip „Entschädigung statt Rückgabe“ Platz greift?
Hält sie den Termin 1. Januar 1995 – also zwei Jahre nach Entlassung aus der staatlichen Verwaltung – für geeignet?

Eine Umkehrung des Prinzips „Rückgabe vor Entschädigung“ – gleich zu welchem Zeitpunkt – kommt nicht in Betracht. Der Restitutionsgrundsatz ist in Nummer 3 der Gemeinsamen Erklärung beider deutscher Regierungen zur Regelung offener Vermögensfragen vom 15. Juni 1990 verankert, die als Anlage III Bestandteil des Einigungsvertrages ist. Die Bundesrepublik Deutschland hat sich in Artikel 41 Abs. 3 des Einigungsvertrages verpflichtet, keine Rechtsvorschriften zu erlassen, die der Gemeinsamen Erklärung widersprechen. Soweit sich die Frage auf Vermögenswerte bezieht, die seit Beendigung der staatlichen Zwangsverwaltung (§ 11 a VermG) frei verfügbares Privateigentum sind, sieht § 10 Abs. 1 Nr. 7 des Entschädigungsgesetzes vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2624) vor, das Eigentum auf Antrag des Bundesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen nach Ablauf einer vierjährigen Aufgebotsfrist durch Ausschlußurteil auf den Entschädigungsfonds zu übertragen.

5. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung in den Fällen der Unmöglichkeit einer Restitution, die betreffenden Objekte entweder zu sozial vertretbaren Bedingungen an Genossenschaften der Bewohner zu übertragen oder aber die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften von ihrer Rolle als „Notverwalter“ zu befreien und sie mit vollen Rechten und Pflichten als Eigentümer bzw. als Verwalter einzusetzen?

Die Bundesregierung geht davon aus, daß mit der Frage nicht die Fälle der unmöglichen Restitution, d. h. der Unmöglichkeit der Rückübertragung des (enteigneten oder auf sonstige Weise entzogenen) Eigentums (§ 4 Abs. 1, § 5 VermG), sondern wiederum die Fälle der beendeten staatlichen Verwaltung (§ 11 a VermG) angesprochen sind, in denen der Vermögenswert vom (unbekannten) Eigentümer noch nicht in die eigene Verwaltung übernommen worden ist. Wie bereits zur Frage 4 ausgeführt, ermöglicht das Gesetz in diesen Fällen ein Aufgebotsverfahren mit dem Ziel der Übertragung des Eigentums an den Entschädigungsfonds, der die finanziellen Lasten der Abwicklung der offenen Vermögensfragen trägt. Bis zur Rechtskraft des Ausschlußurteils bietet das Rechtsinstitut des gesetzlichen Vertreters (§ 11 b VermG) die Grundlage für die weitere Verwaltung des Vermögenswertes. Auf die Antwort zur Frage 2 wird verwiesen.

6. Ist der Bundesregierung bewußt, daß mit Artikel 7 Nr. 3 b des Entschädigungs- und Ausgleichsgesetzes (EALG) den kommunalen Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland Verluste in Millionenhöhe entstehen (der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen – BBU – rechnet z. B. mit ca. 600 Mio. DM Verlusten), die die Geschäftstätigkeit und geplante Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gefährden und letztlich zu zusätzlichen Belastungen der Mieterinnen und Mieter in Ostdeutschland führen?

Die Frage bezieht sich offenbar nicht auf Artikel 7, sondern auf Artikel 10 Nr. 3 b des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes (EALG) vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2624). Mit dieser Vorschrift ist § 7 Abs. 7 VermG dahin ergänzt worden, daß dem Alteigentümer (d. h. dem Restitutionsgläubiger) mit Bestandskraft des Bescheides über die Rückübertragung des (enteigneten oder auf andere Weise entzogenen) Eigentums (Restitution) gegenüber dem Verfügungsberechtigten ein Anspruch auf Herausgabe der von diesem aus einem Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnis an dem Restitutionsobjekt seit dem 1. Juli 1994 vereinnahmten Entgelte zusteht, und zwar abzüglich der vom Verfügungsberechtigten aufgewendeten Betriebs- und Instandhaltungskosten. In der Beschlußempfehlung des Finanzausschusses vom 18. Mai 1994 (Drucksache 12/7588) wird dazu u. a. ausgeführt (a. a. O. S. 48):

„In der Praxis ist jedoch in einem erheblichen Umfang zu beobachten, daß bei Immobilien, deren Rückübereignung an einen Alteigentümer absehbar ist, ... die Mieteinnahmen nicht für Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen zugunsten der jeweiligen Immobilie eingesetzt werden, obwohl dies für die Erhaltung des Bestandes – teilweise dringend – notwendig wäre. Die Mieteinnahmen, die bei gemischt genutzten oder rein gewerblichen Immobilien oftmals eine beachtliche Höhe erreichen können, werden von den Verfügungsberechtigten vielmehr für andere Zwecke verwendet.

Diese Handhabung stößt zunehmend auf Unverständnis bei Mietern wie auch Alteigentümern. Durch die vorliegende Änderung des § 7 Abs. 7 Vermögensgesetz soll ihr entgegen gewirkt werden.

Im Grundsatz stehen dem Berechtigten die Nutzungen auch weiterhin erst ab Eigentumsübergang zu. Nach Satz 2 werden aber die seit dem 1. Juli 1994 anfallenden Entgelte aus einem Miet-, Pacht- oder sonstigem Nutzungsverhältnis dem Berechtigten zugeordnet. Eine Verzögerung der Restitutionsverfahren oder ein Unterlassen von notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen ist also ab diesem Zeitpunkt für den Verfügungsberechtigten nicht mehr von Vorteil. ... Da der Verfügungsberechtigte die Betriebskosten bisher dem Berechtigten nicht in Rechnung stellen kann, sieht Satz 4 Nr. 1 deren Anrechnungsfähigkeit ebenfalls für die Zeit ab dem 1. Juli 1994 vor. ...

Auch die Erhaltungskosten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 und 6 kann der Verfügungsberechtigte gemäß Satz 4 Nr. 2 gegen den Herausgabeanspruch des Berechtigten nach Satz 2 aufrechnen. ...

Der mit der Bewirtschaftung verbundene Verwaltungsaufwand kann auch weiterhin nicht in Rechnung gestellt werden; dies entspricht der Rechtslage bei den ehemals zwangsverwalteten Immobilien.“

Die kommunalen Wohnungsunternehmen kritisieren an dieser Regelung, daß sie keine Aufrechnungsmöglichkeit hinsichtlich ihrer Verwaltungskosten vorsieht. Die in diesem Zusammenhang behaupteten Verluste sind zum einen zu hoch veranschlagt. Zum anderen hat das Land Berlin inzwischen im Bundesrat beantragt, § 7 Abs. 7 VermG dahin gehend zu ändern, daß auch Verwaltungskosten in Höhe der in der Zweiten Berechnungsverordnung vorgesehenen Sätze aufgerechnet werden können. Die Bundesregierung wird – wenn ein entsprechender Gesetzesantrag des Bundesrates vorliegt – im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens ihre Stellungnahme dem Bundestag zuleiten. Verluste, die aus der Verwaltung von Restitutionsgrundstücken resultieren, lassen sich in der Mehrzahl der Fälle ohne weiteres dadurch vermeiden, daß die betreffenden Objekte – wie das Gesetz (§ 31 Abs. 5 VermG) es vorsieht – durch einvernehmliche Regelung an die Alteigentümer zurückübertragen werden, womit zugleich ein Beitrag zur beschleunigten Abwicklung der noch anhängigen Restitutionsverfahren geleistet werden würde.

