

## **Antrag**

**der Abgeordneten Rolf Schwanitz, Hans-Joachim Hacker, Ernst Bahr, Wolfgang Behrendt, Tilo Braune, Dr. Eberhard Brecht, Christel Deichmann, Iris Follak, Iris Gleicke, Manfred Hampel, Stephan Hilsberg, Jelena Hoffmann (Chemnitz), Ingrid Holzhüter, Wolfgang Ilte, Renate Jäger, Dr. Hans-Hinrich Knaape, Thomas Krüger, Dr. Uwe Küster, Christine Kurzhals, Dr. Christine Lucyga, Winfried Mante, Dorle Marx, Ulrike Mascher, Christoph Matschie, Herbert Meißner, Gerhard Neumann (Gotha), Albrecht Papenroth, Dr. Edelbert Richter, Siegfried Scheffler, Dr. Emil Schnell, Gisela Schröter, Richard Schuhmann (Delitzsch), Brigitte Schulte (Hameln), Ilse Schumann, Wieland Sorge, Jörg-Otto Spiller, Dr. Peter Struck, Dr. Bodo Teichmann, Dr. Gerald Thalheim, Wolfgang Thierse, Siegfried Vergin, Gunter Weißgerber, Rudolf Scharping und der Fraktion der SPD**

### **Vorrang für die Nutzer in Ostdeutschland**

Der Bundestag wolle beschließen:

#### **I.**

Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Bei den offenen Vermögensfragen blieben seit 1990 bis fast zum Ende der letzten Legislaturperiode wesentliche Probleme ungeregelt. Dieses zeitliche Verzögern durch die Bundesregierung und die vielen Lücken und konstruktiven Mängel der Gesetze im Zusammenhang mit den offenen Vermögensfragen sind nach wie vor eines der Haupthindernisse für Investitionen in den neuen Bundesländern.

Die 1994 beschlossenen Gesetze (Sachenrechtsänderungsgesetz, Schuldrechtsänderungsgesetz und das Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz) konnten einen umfassenden Schutz der Nutzer von Immobilien in den neuen Bundesländern nicht gewährleisten. Auch bestehen trotz des Investitionsvorranggesetzes und weiterer Gesetzesinitiativen zur Verfahrensbeschleunigung immer noch entscheidende Investitionshemmnisse. Insgesamt führt diese Situation zu erheblicher psychologischer Verunsicherung der Bevölkerung.

## II.

Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

einen Gesetzentwurf vorzulegen, der die Rechte von Grundstücksnutzern in den neuen Bundesländern sichert und Investitionshemmnisse in bestehenden Gesetzen und Verfahrensvorschriften beseitigt. Folgende Regelungen sind durch den Gesetzentwurf einzuführen bzw. zu verändern:

1. Verlängerung der Kündigungsschutzfristen bei Wohnungen und gewerblich genutzten Räumen,
2. Verlängerung der Kündigungsschutzfristen für Wohnungen im Schuldrechtsanpassungsgesetz,
3. Heilung zivilrechtlicher Mängel bei durch das Vermögensgesetz geschütztem Erwerb,
4. Verlängerung der Geltungsdauer des Investitionsvorrangsgesetzes und Erweiterung der besonderen Investitionszwecke,
5. Verbesserung der Investitionsmöglichkeiten für Nutzer von rückgabebelasteten Grundstücken,
6. Vorabentscheidung durch Teilbescheid bei redlichem Erwerb,
7. nachträgliche Entschädigung bei Enteignungen, bei denen entgegen bestehender Vorschriften eine Entschädigung an die Berechtigten nicht ausgezahlt wurde,
8. erleichterte Erteilung von Grundstücksverkehrsgenehmigungen.

Bonn, den 15. März 1995

**Rolf Schwanitz**  
**Hans-Joachim Hacker**  
**Ernst Bahr**  
**Wolfgang Behrendt**  
**Tilo Braune**  
**Dr. Eberhard Brecht**  
**Christel Deichmann**  
**Iris Follak**  
**Iris Gleicke**  
**Manfred Hampel**  
**Stephan Hilsberg**  
**Jelena Hoffmann (Chemnitz)**  
**Ingrid Holzhüter**  
**Wolfgang Ilte**  
**Renate Jäger**  
**Dr. Hans-Hinrich Knaape**  
**Thomas Krüger**  
**Dr. Uwe Küster**  
**Christine Kurzhals**  
**Dr. Christine Lucyga**  
**Winfried Mante**  
**Dorle Marx**

**Ulrike Mascher**  
**Christoph Matschie**  
**Herbert Meißner**  
**Gerhard Neumann (Gotha)**  
**Albrecht Papenroth**  
**Dr. Edelbert Richter**  
**Siegfried Scheffler**  
**Dr. Emil Schnell**  
**Gisela Schröter**  
**Richard Schuhmann (Delitzsch)**  
**Brigitte Schulte (Hameln)**  
**Ilse Schumann**  
**Wieland Sorge**  
**Jörg-Otto Spiller**  
**Dr. Peter Struck**  
**Dr. Bodo Teichmann**  
**Dr. Gerald Thalheim**  
**Wolfgang Thierse**  
**Siegfried Vergin**  
**Gunter Weißgerber**  
**Rudolf Scharping und Fraktion**

## Begründung

Gesetzgeberische Lösungen für Grundstücksnutzer, die bestehende Ungerechtigkeiten beseitigen und eine sozial befriedende Wirkung entfalten, sind dringend erforderlich. Auch kann es nicht angehen, daß im Jahre 5 der Deutschen Einheit immer noch Investitionshemmnisse den wirtschaftlichen Aufschwung im Osten des Landes behindern. Die Bundesregierung hat es in der abgelaufenen Legislaturperiode nicht vermocht, einen umfassenden Schutz ostdeutscher Nutzer sicherzustellen. Auch für diese Legislaturperiode hat sie bislang kein entsprechendes Gesetzgebungsverfahren in Gang gesetzt. In ihrer am 23. November 1994 abgegebenen Regierungserklärung und in der sich anschließenden Debatte im Deutschen Bundestag wurde auch nicht ein Bereich dieser für die Menschen wichtigen Fragen aufgegriffen. Die Fraktion der SPD hat am selben Tage auf diese dringenden Fragen hingewiesen und Lösungen gefordert (siehe Plenarprotokoll 13/5 des Deutschen Bundestages, Sitzung vom 23. November 1994, Seite 147 f.). Bis heute liegen noch nicht einmal Ansätze für einzelne Lösungen vor.

Daher fordert der Deutsche Bundestag die Bundesregierung eindringlich auf, die im folgenden näher ausgeführten Regelungen in Form eines Gesetzes vorzulegen:

### 1. Verlängerung der Kündigungsfristen bei Wohnungen und Gewerberäumen

Mit dem 31. Dezember 1994 ist die durch den Einigungsvertrag eingeräumte Kündigungsschutzklausel des Artikels 233 § 2 Abs. 5 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) für Mieter von gewerblich genutzten Räumen oder Flächen ausgelaufen. Die Situation der mittleren und kleinen Gewerbetreibenden in den neuen Bundesländern hat sich seit dem 3. Oktober 1990 nicht grundlegend verbessert. Ohne eine Wiederaufnahme der Kündigungsschutzklausel, wie sie von der Fraktion der SPD in ihrem Gesetzentwurf vom 6. Dezember 1994 (Drucksache 13/67) bereits gefordert wurde, wird die wirtschaftliche Existenz vieler Gewerbetreibender gefährdet.

Der besondere Kündigungsschutz für die Wohnraummiete zum Schutz vor Eigenbedarfskündigungen durch Vermieter in den neuen Bundesländern läuft nach Artikel 233 § 2 Abs. 3 EGBGB zum 31. Dezember 1995 aus. Da die Lage auf dem Wohnungsmarkt immer noch erheblich angespannt ist, ist eine Verlängerung um mindestens drei Jahre erforderlich.

### 2. Verlängerungen der Kündigungsschutzfristen für Wohnungen im Schuldrechtsanpassungsgesetz

Auf Druck der Fraktion der SPD konnten die vorgesehenen Kündigungsschutzfristen für die „Datschen-Nutzer“ im Schuldrechtsanpassungsgesetz erheblich verlängert werden. Ganze Gruppen von Nutzern bleiben jedoch bei ihrem Kündigungsschutz schlechter gestellt. Diese Schieflage muß beseitigt werden. Eine entsprechende Verlängerung der Kündigungsschutzfristen für Nutzer, die ihre Grundstücke per Überlas-

sungsvertrag zu Wohnzwecken oder zu gewerblichen Zwecken nutzen, ist erforderlich. Bei dem immer noch vorhandenen Wohnraummangel in Ostdeutschland kann es nicht angehen, daß bei Eigenbedarfskündigungen Nutzer ihre Datschen behalten dürfen, jedoch ihre Wohnungen verlieren.

3. Heilung zivilrechtlicher Mängel bei durch das Vermögensgesetz geschütztem Erwerb

Das Vermögensgesetz beinhaltet auch den Schutz redlicher Grundstückserwerber. Die Rechtsprechung der Zivilgerichte, die teilweise die damaligen Grundgeschäfte bei der Veräußerung von Immobilien oder der Bestellung eines Nutzungsrechtes für unwirksam hält, führt in zunehmendem Maße zur Umgehung und Aushöhlung dieses Schutzes. Dabei war bislang unstrittig, daß der redliche Erwerb von Eigentum durch die heutigen Nutzer einen Rückgabeanspruch der Alteigentümer abwehrt.

Es kann nicht angehen, daß zur Umgehung des Vermögensgesetzes Alteigentümer auf dem Zivilrechtsweg die Wirksamkeit des damaligen Erwerbs überprüfen lassen, um das Vermögensgesetz mit seinem verwaltungsgerichtlichen Schutz zu umgehen. Redliche Erwerber sollen ihre Grundstücke behalten dürfen, wenn sie im berechtigten Vertrauen auf das korrekte Handeln der staatlichen Behörden den Grundstückskauf getätigt haben.

4. Verlängerung der Geltungsdauer des Investitionsvorranggesetzes und Erweiterung der besonderen Investitionszwecke

Investitionsvorrangverfahren können nach derzeitiger Rechtslage nur noch bis zum 31. Dezember 1995 eingeleitet werden. Eine Verlängerung der Geltungsdauer um mindestens drei Jahre ist zur Verbesserung der Investitionsmöglichkeiten in den neuen Bundesländern dringend erforderlich.

Die Definition eines besonderen Investitionszweckes bei der Wohnraumbeschaffung ist zu eng. Zur Verbesserung der Investitionsmöglichkeiten ist eine Erweiterung der Definition geboten. Danach müßte die Legaldefinition des besonderen Investitionszweckes in § 3 des Investitionsvorranggesetzes dahin gehend erweitert werden, daß er auch dann vorliegt, wenn die Grundstücke und Gebäude verwendet werden zur „Schaffung, Wiederherstellung, Instandsetzung oder Modernisierung von Wohnraum“.

5. Verbesserung der Investitionsmöglichkeiten für Nutzer von rückgabebelasteten Grundstücken

Die Verfügungssperre im Vermögensgesetz, die der Sicherung von Rückübertragungsansprüchen dient, behindert im Fall des Vorliegens eines Restitutionsantrages Verfügungen, wie die Aufnahme von Krediten für Baumaßnahmen, langfristige Vermietungen oder Verkäufe, und damit auch die Vornahme von Investitionen durch die derzeitigen Nutzer, ohne daß dies zu rechtfertigen ist.

Die Verfügungssperre des § 3 Abs. 3 des Vermögensgesetzes muß daher für bauliche Investitionen bei den Grundstücken beseitigt werden, bei denen eine Rückübertragung nahezu ausgeschlossen ist: Dies betrifft Grundstücke, die auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage enteignet wurden, sowie die sogenannten Komplettierungskäufe. Bei letzteren haben die Nutzer von volkseigenen Grundstücken an diesen in redlicher Weise ein dingliches Nutzungsrecht erworben und anschließend – nach dem Stichtag 18. Oktober 1989 – das Grundstück zugekauft.

Auch die weiteren in § 3 Abs. 3 des Vermögensgesetzes vorgesehenen Ausnahmen von der Verfügungssperre erscheinen zu restriktiv. Sie sollten ausgeweitet werden.

#### 6. Vorabentscheidung durch Teilbescheid bei redlichem Erwerb

Die Dauer vermögensrechtlicher Verfahren hat die Beteiligten stark verunsichert. Sie ist häufig Folge davon, daß die Anspruchsberechtigung, insbesondere wenn mehrere ein Grundstück für sich beanspruchen, nur schwer zu ermitteln ist. Demgegenüber ist ein Ausschluß der Rückübertragung aufgrund redlichen Erwerbs häufig leicht zu erkennen, denn Unredlichkeit ist bisher in weniger als einem Prozent der Fälle festgestellt worden. Daher sollte die Vorabentscheidung durch Teilbescheid eingeführt werden. So könnte vorab über den redlichen Erwerb und damit darüber entschieden werden, ob die derzeitigen Nutzer auf dem Grundstück bleiben dürfen.

#### 7. Nachträgliche Entschädigung bei Enteignungen, bei denen entgegen bestehender Vorschriften eine Entschädigung an die Berechtigten nicht ausgezahlt wurde

In der DDR wurden Entschädigungen für Grundstücksenteignungen teilweise nicht an die Berechtigten ausgezahlt. Zum Teil wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Entschädigungen nicht festgesetzt, zum Teil nicht ausgezahlt. Die Alteigentümer haben keinerlei Anspruchsgrundlage für eine nachträgliche Auszahlung. Diese Regelungslücke sollte dahin gehend geschlossen werden, daß ihnen eine Entschädigung nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz zusteht.

#### 8. Erleichterte Erteilung von Grundstücksverkehrsgenehmigungen

Das Erfordernis einer Grundstücksverkehrsgenehmigung behindert den Grundstücksverkehr in den neuen Bundesländern. Bei Grundstücken, die auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage enteignet wurden oder Gegenstand eines Komplettierungskaufes waren, ergibt sich für deren Erwerb ein Hemmnis aus der Grundstücksverkehrsordnung. Für den Vollzug eines solchen Kaufes im Grundbuch ist eine Grundstücksverkehrsgenehmigung erforderlich, die bei Vorliegen eines Rückübertragungsantrages bis zur Beendigung des Verfahrens in der Regel nicht erteilt werden kann. Dies ist nicht zu rechtfertigen vor dem Hintergrund, daß in diesen Fällen regelmäßig eine Rückgabe nicht in Betracht kommt.

Die Grundstücksverkehrsordnung ist daher dahin gehend zu ändern, daß für Komplettierungskäufe und für auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage entzogene Grundstücke eine Grundstücksverkehrsgenehmigung erteilt werden muß.



