

Beschlußempfehlung und Bericht

**des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
(18. Ausschuß)**

**zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
– Drucksache 13/5417 –**

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Altschuldenhilfen für
Kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und
private Vermieter in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet
(AHG-Änderungsgesetz)**

**zu dem Gesetzentwurf der Abgeordneten Dr.-Ing. Dietmar Kansy, Werner Dörflinger,
Herbert Frankenhauser, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der CDU/CSU
sowie der Abgeordneten Hildebrecht Braun (Augsburg), Dr. Klaus Röhl, Lisa Peters,
Horst Friedrich und der Fraktion der F.D.P.
– Drucksache 13/4949 –**

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfegesetzes

**zu der Unterrichtung durch die Bundesregierung
– Drucksache 13/2501 –**

**Bericht der Bundesregierung über die Umsetzung des Altschuldenhilfe-Gesetzes
und den Fortgang der Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern**

**zu dem Entschließungsantrag der Fraktion der SPD
– Drucksache 13/4081 –**

**zu der Unterrichtung durch die Bundesregierung
– Drucksache 13/2501 –**

**Bericht der Bundesregierung über die Umsetzung des Altschuldenhilfe-Gesetzes
und den Fortgang der Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern**

**zu dem Antrag der Abgeordneten Franziska Eichstädt-Bohlig, Steffi Lemke,
Werner Schulz (Berlin) Helmut Wilhelm (Amberg) und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 13/4077 –**

**Förderung der Wohnungsprivatisierung an Mieter, Genossenschaften
und Mietergemeinschaften**

**zu dem Antrag des Abgeordneten Klaus-Jürgen Warnick und der Gruppe der PDS
– Drucksache 13/4837 –****Beendigung der Zwangsprivatisierung von kommunalen und genossenschaftlichen
Wohnungen in den ostdeutschen Bundesländern durch Änderung des
Altschuldenhilfe-Gesetzes****A. Problem**

Nach § 5 des Altschuldenhilfe-Gesetzes (AHG) sind die Wohnungsunternehmen und die Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern verpflichtet, 15 v. H. ihres Wohnungsbestandes unter vorrangiger Berücksichtigung der Mieter zu privatisieren bzw. zu veräußern, wenn sie die Teilentlastung durch den Erblastentilgungsfonds in Anspruch nehmen. Als Gegenleistung müssen sie einen Teil des Erlöses an den Erblastentilgungsfonds abführen, und zwar im Jahr 1996 40 v. H., ab dem 1. Januar 1997 60 v. H., ab dem 1. Januar 1998 80 v. H. und vom 1. Januar 2001 bis zum 31. Dezember 2003 90 v. H.

Die Mieterprivatisierung ist hinter den Erwartungen des Gesetzgebers zurückgeblieben. Nur ein Teil der hierfür vorgesehenen Wohnungen konnte an Mieter direkt veräußert werden. Für einen anderen Teil wurde unter dem Druck der progressiven Erlösabführung der Zwischenerwerb unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen. Wenn die progressive Erlösabführungsstaffel nicht abgeflacht wird, wird eine Veräußerung für die Unternehmen ab 1997 zunehmend unwirtschaftlich.

Der Entschließungsantrag der Fraktion der SPD fordert u. a., die Privatisierung auf die Mieter zu konzentrieren, die Erlösabführungsquote bezogen auf den Erwerber differenziert zu gestalten bzw. unter bestimmten Voraussetzungen ganz auf die Erlösabführung zu verzichten und die Tilgung der Kredite nach dem KfW-Programm zu erleichtern.

Die Fraktion Bündnis 90/Die GRÜNEN fordert in ihrem Antrag u. a. eine lineare Erlösabführung von 30 v. H. einzuführen, die Genossenschaften und die kleineren Wohnungsunternehmen von der Privatisierungspflicht zu befreien und die Veräußerungen an Zwischenerwerber und Dritte nicht mehr als Privatisierung nach dem AHG anzuerkennen.

Der Antrag der Gruppe der PDS zielt auf eine Abschaffung der Privatisierungspflicht; bereits an den Erblastentilgungsfonds abgeführte Erlöse sollen zurückerstattet werden.

B. Lösung

Mit dem AHG-Änderungsgesetz, das der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mit Mehrheit zur Annahme empfiehlt, wird die bisher stark progressive Erlösabführungsstaffel durch drei Zweijahresschritte von je 5 v. H. ersetzt, so daß ab dem 1. Januar 1997 statt 60 v. H. nur noch 45 v. H. und ab dem 1. Januar

2001 statt 90 v. H. nur noch 55 v. H. an den Erblastentilgungsfonds abgeführt werden müssen. Außerdem ist vorgesehen, ab dem 1. Januar 1997 auch die Bestellung von Erbbaurechten und Wohnungserbbaurechten mit einer Dauer von mindestens 75 Jahren als Veräußerung im Sinne des AHG anzuerkennen. Durch eine Ergänzung des Gesetzentwurfs wird darüber hinaus als für die Höhe der Erlösabführungsquote maßgebender Zeitpunkt in Fällen, in denen die Verzögerung von Wohnungsunternehmen nicht zu vertreten ist, der notarielle Kaufvertrag bestimmt.

Der Ausschuß empfiehlt mit Mehrheit, den Entschließungsantrag der Fraktion der SPD, den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die GRÜNEN und den Antrag der Gruppe der PDS abzulehnen.

Mehrheitsentscheidung im Ausschuß

C. Alternativen

Die Anträge der Fraktion der SPD, bei der Erlösabführungsstaffel zu differenzieren, d. h. Veräußerungen an Mieter gegenüber Veräußerungen an andere Erwerber zu begünstigen und nur noch zwei Erhöhungsschritte vorzusehen, als maßgeblichen Zeitpunkt für die jeweilige Erlösabführungsquote das Datum des notariellen Kaufvertrags heranzuziehen und eine Befreiung von der Privatisierungsverpflichtung unter bestimmten Voraussetzungen zuzulassen, fanden nicht die Zustimmung der Ausschußmehrheit. Die Fraktion der SPD hat deshalb bei der Schlußabstimmung Stimmenthaltung geübt.

Der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, alle Erbbaurechtsverträge anzuerkennen, die im Vertrauen auf ihre Anerkennung bereits seit dem Inkrafttreten des AHG abgeschlossen worden sind, und deren Mindestlaufzeit auf 60 Jahre zu senken, fand nicht die Zustimmung der Ausschußmehrheit.

D. Kosten

Aufgrund der vom Ausschuß vorgeschlagenen Alternative, nämlich der Anknüpfung an den Notarvertrag zusätzlich zum Antrag auf Eigentumsumschreibung, ist mit Mindereinnahmen von bis zu 10 Mio. DM für den Erblastentilgungsfonds zu rechnen. Im übrigen bleibt die in den Drucksachen 13/4949 und 13/5417 enthaltene Annahme, die Abflachung werde sich auf die Abführungen positiv zugunsten des Erblastentilgungsfonds auswirken, bestehen.

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen:

1. den Entwurf eines AHG-Änderungs-Gesetzes in den Drucksachen 13/4949 und 13/5417 mit der Maßgabe anzunehmen, daß § 1 Nr. 2 um die folgenden Buchstaben c und d ergänzt wird:
 - c) Der bisherige Satz 2 wird Satz 3.
 - d) Nach Satz 3 wird folgender Satz eingefügt:

„Hat das Unternehmen das Fehlen der Voraussetzungen für die Antragsstellung auf Eigentumsumschreibung nicht zu vertreten, so gilt als maßgeblicher Zeitpunkt für die Einhaltung der Frist für Kauf- oder Erbbaurechtsbestellungsverträge, die nach dem 31. Dezember 1996 abgeschlossen worden sind, auch der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, wenn

 1. Gegenstand des Vertrages ein Grundstück oder die bei Vertragsabschluß nach Lage, Größe und Form bestimmte Teilfläche eines Grundstücks ist,
 - a) das nach § 28 der Grundbuchordnung bezeichnet werden kann,
 - b) auf das sich ein noch nicht bestandskräftiger Sonderungs- oder Zuordnungsbescheid bezieht, wenn dieser Bescheid bestandskräftig wird, oder
 - c) auf das sich ein Sonderungs- oder Zuordnungsplanentwurf bezieht, der die Voraussetzungen des § 1 Abs. 2 oder des § 12 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 der Sonderungsplanverordnung erfüllt, wenn dieser Planentwurf Gegenstand eines bestandskräftigen Sonderungs- oder Zuordnungsbescheides wird,
 2. es auf der Grundlage des geschlossenen Vertrages zur Eigentumsumschreibung oder zum Erwerb des Erbbaurechts durch den Erwerber, bei Wohnungs- und Teilerbbaurechten auch zum Vollzug der Teilungserklärung kommt.“
2. den Entschließungsantrag in Drucksache 13/4081 abzulehnen,
3. den Antrag in Drucksache 13/4077 abzulehnen,
4. den Antrag in Drucksache 13/4837 abzulehnen.

Bonn, den 25. September 1996

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Werner Dörflinger
Vorsitzender

Rolf Rau
Berichterstatter

Iris Gleicke
Berichterstatte

Hildebrecht Braun (Augsburg)
Berichterstatter

Bericht der Abgeordneten Rolf Rau, Iris Gleicke und Hildebrecht Braun (Augsburg)**I.**

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 95. Sitzung am 14. März 1996 den Bericht der Bundesregierung in Drucksache 13/2501, den Entschließungsantrag hierzu in Drucksache 13/2501 und den Antrag in Drucksache 13/4077 beraten und an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung und an den Haushaltsausschuß – Drucksache 13/4077 darüber hinaus auch an den Ausschuß für Wirtschaft – zur Mitberatung überwiesen.

In seiner 113. Sitzung am 20. Juni 1996 hat der Deutsche Bundestag den Gesetzentwurf in Drucksache 13/4949 und den Antrag in Drucksache 13/4837 beraten und an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung und an den Haushaltsausschuß – Drucksache 13/4837 darüber hinaus auch an den Rechtsausschuß – zur Mitberatung überwiesen.

In seiner 121. Sitzung am 11. September 1996 hat der Deutsche Bundestag im vereinfachten Verfahren den Gesetzentwurf in Drucksache 13/5417 an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung und an den Rechtsausschuß sowie an den Haushaltsausschuß zur Mitberatung überwiesen. Außerdem wurde in dieser Sitzung der Gesetzentwurf in Drucksache 13/4949 nachträglich dem Rechtsausschuß zur Mitberatung überwiesen.

Der Rechtsausschuß erhebt mehrheitlich mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. gegen die Stimme des Vertreters der Gruppe der PDS bei Enthaltung der Fraktion der SPD und Abwesenheit der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Gesetzentwürfe in den Drucksachen 13/4949 und 13/5417.

Zu dem Antrag in Drucksache 13/4837 empfiehlt der Rechtsausschuß mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und F.D.P. gegen die Stimme des Vertreters der Gruppe der PDS bei Abwesenheit der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Ablehnung.

Der Haushaltsausschuß hat den Gesetzentwurf in den Drucksachen 13/4949 und 13/5417 mehrheitlich mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen bei Enthaltung der Fraktion der SPD und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Gruppe der PDS zur Annahme empfohlen.

Der Haushaltsausschuß hat einvernehmlich empfohlen den Bericht in Drucksache 13/2501 zur Kenntnis zu nehmen. Mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und der Gruppe der PDS gegen die Stimmen der Fraktion der SPD und bei Enthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hat er empfohlen, den

Entschließungsantrag in Drucksache 13/4081 abzulehnen. Mit derselben Mehrheit aber gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion der SPD hat der Haushaltsausschuß empfohlen, den Antrag in Drucksache 13/4077 abzulehnen.

Mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und der Fraktion der SPD bei Enthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Gruppe der PDS hat er empfohlen, den Antrag in Drucksache 13/4837 abzulehnen.

Der Ausschuß für Wirtschaft empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und F.D.P. gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Gruppe der PDS, den Antrag in Drucksache 13/4077 abzulehnen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat mit der Beratung des Berichts in Drucksache 13/2501 bereits in seiner 27. Sitzung am 31. Januar 1996 begonnen und sie in seiner 32. Sitzung am 17. April 1996 unter Einbeziehung des Entschließungsantrages in Drucksache 13/4081 und des Antrags in Drucksache 13/4077 fortgesetzt. Dabei hat er in nichtöffentlicher Sitzung Vertreter des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft und der Kreditanstalt für Wiederaufbau zum Vollzug des AHG, insbesondere zum Fortgang der Mieterprivatisierung und zu deren Schwierigkeiten in der Praxis angehört. In seiner 38. Sitzung am 26. Juni 1996 hat der Ausschuß seine Beratung auf den Gesetzentwurf in Drucksache 13/4949 und auf den Antrag in Drucksache 13/4837 ausgedehnt, um in seiner 39. Sitzung am 25. September 1996 sämtliche Vorlagen abschließend zu beraten.

Der Ausschuß empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimme des Vertreters der Gruppe der PDS bei Stimmenthaltung der Fraktionen der SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Gesetzentwurf in den Drucksachen 13/4949 und 13/5417 mit der aus der Beschlußempfehlung ersichtlichen Ergänzung anzunehmen.

Mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen der SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Gruppe der PDS empfiehlt der Ausschuß, den Entschließungsantrag in Drucksache 13/4081 abzulehnen.

Die Ablehnung des Antrags in Drucksache 13/4077 wird mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und F.D.P. gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Gruppe der PDS empfohlen.

Die Ablehnung des Antrags in Drucksache 13/4837 wird mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und F.D.P. gegen die Stimme des Vertreters der

Gruppe der PDS bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN empfohlen.

Den Bericht in Drucksache 13/2501 hat der Ausschuß zur Kenntnis genommen (Schreiben des Vorsitzenden an die Präsidentin vom 25. September 1996).

II.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau stimmt in der Beurteilung des Altschuldenhilfe-Gesetzes weitgehend überein: Die Teilentlastung von den Altschulden hat sich auf die Kreditfähigkeit und Investitionsfähigkeit der Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern günstig ausgewirkt. Ohne diese Entlastung wären die umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der letzten Jahre nicht denkbar. Auf der anderen Seite muß eingeräumt werden, daß die mit der Teilentschuldung gekoppelte Mieterprivatisierung nicht so vorangekommen ist, wie es vom Gesetzgeber angestrebt worden ist. Entgegen der ursprünglichen Annahme ist es nicht gelungen, den Hauptteil des für die Privatisierung vorgesehenen Anteils von 15 v. H. aller Wohnungen bereits in den ersten Jahren bei niedrigen Erlösabführungsstarifen an die Mieter zu veräußern. Damit ist auch ein Hauptziel des AHG, durch die Privatisierung die Liquidität der Wohnungsunternehmen zu erhöhen, nicht vollständig erreicht worden. Unter dem Druck der progressiven Erlösabführungsquote besteht die Gefahr, daß es zu Veräußerungen an Zwischenerwerber kommt, die nicht in allen Fällen dem Anliegen einer breiteren Streuung des Wohneigentums dienlich sein können. Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ist daher der Auffassung, daß die Erlösabführungsquote erheblich abgeflacht werden muß, um dieser Situation gerecht zu werden, d. h. von den Wohnungsunternehmen einerseits den Zeitdruck zu nehmen und andererseits auch in Zukunft die Mieterprivatisierung für die Wohnungsunternehmen wirtschaftlich zu gestalten. Wie weit diese Änderung von § 5 AHG gehen soll, darüber gehen die Meinungen im Ausschuß allerdings auseinander.

1. Der Ausschuß empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimme des Vertreters der Gruppe der PDS bei Stimmenthaltung der Fraktionen der SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, die im Gesetzentwurf vorgesehene Abflachung der Erlösabführungsquote in drei Zweijahresschritten zu je 5 v. H. zu billigen. Die Ausschußmehrheit sieht in dieser Gesetzesänderung einen Kompromiß, der einerseits die Privatisierung für die Wohnungsunternehmen auch in den nächsten Jahren wirtschaftlich interessant sein läßt, weil die Erlösabführungsquote deutlich reduziert wird, der andererseits aber diejenigen Unternehmen, die die Mieterprivatisierung bisher vorangetrieben und ihre Verpflichtung bereits weitgehend erfüllt haben, nicht vor den Kopf stößt. Die Ausschußmehrheit ist der Auffassung, daß auf eine leichte Progression nicht verzichtet werden sollte, um den Anreiz zur zügigen Privatisierung aufrechtzuerhalten.

Für die Fraktion der SPD im Ausschuß geht die Abflachung der Erlösabführungsquote nicht weit genug. Vor allem vermißt sie eine deutliche Besserstellung der Mieterprivatisierung gegenüber der Veräußerung an Zwischenerwerber. Die Fraktion der SPD hat daher im Ausschuß beantragt, bei Veräußerungen unmittelbar an Mieter oder Genossenschaften im Sinne des Eigenheimzulagengesetzes die Erlösabführungsquote auf 40 v. H. zu ermäßigen und bei Veräußerungen an andere Erwerber auf 50 v. H. festzusetzen. Diese Quoten sollen vom 1. Januar 2001 bis zum 31. Dezember 2003 jeweils um 5 v. H. angehoben werden.

Die Fraktion der SPD hat diesen Antrag wie folgt begründet:

„Ein Ziel des Altschuldenhilfe-Gesetzes (AHG) ist es, vorrangig Mietern zu ermöglichen, individuelles Wohneigentum zu bilden. Der Gesetzentwurf ermöglicht dieses Ziel nur unzureichend, da alle Veräußerungsvorgänge gleich behandelt werden. Notwendig ist aber ein Anreiz für die Unternehmen, die direkte Privatisierung an Mieter und neu gebildete Mietergenossenschaften vorrangig zu betreiben. Daher muß die Erlösabführungsquote bei Veräußerungen an Dritte höher sein, um einen Ausgleich für die regelmäßig höheren Kosten der direkten Privatisierung an Mieter und Genossenschaften zu schaffen. Eine undifferenzierte Erlösabführungsquote hätte zur Folge, daß die veräußernden Unternehmen der relativ zeit- und kostensparendsten Privatisierungsvariante – die Veräußerung an Zwischenerwerber und ggf. an sonstige Dritte – regelmäßig den Vorzug geben würden. Dies läßt sich aber mit der genannten Zielsetzung des AHG nicht in Einklang bringen.

Die Reduzierung der Staffelung auf zwei zeitlich gestaffelte Quoten ist hinreichend, um den Druck auf eine zügige Privatisierung aufrechtzuerhalten. Insbesondere die Privatisierung problematischer Bestände hat sich in der Vergangenheit als so schwierig erwiesen, daß eine deutliche Reduzierung des Privatisierungsdrucks sowohl für Wohnungsunternehmen wie für Käufer notwendig ist.“

Der Ausschuß hat diesen Antrag der Fraktion der SPD mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen der SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Gruppe der PDS abgelehnt. Die Ausschußmehrheit weist zur Begründung darauf hin, daß diese gegenüber der bisherigen Rechtslage und gegenüber der vorgesehenen Gesetzesänderung erhebliche Reduzierung der Erlösabführung mit dem im Solidarpakt gefundenen Kompromiß nicht mehr vereinbar wäre.

2. Der Ausschuß billigt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen der SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Gruppe der PDS die in § 1 Nr. 1 des Gesetzentwurfs vorgesehene Anerkennung von Erbbaurechten und Wohnungserbbaurechten, die nach dem 1. Januar 1997 mit einer Dauer von mindestens 75 Jahren begründet oder

übertragen werden, als Veräußerung im Sinne des AHG. Die Ausschlußmehrheit sieht darin eine Möglichkeit, die Privatisierungsmöglichkeiten zu erweitern.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hat demgegenüber beantragt, auf den Stichtag zu verzichten und sich mit einer Dauer von 60 Jahren zu begnügen, mit der Begründung, auch Erbbaurechtsverträge, die im Vertrauen auf ihre Anerkennung bereits seit dem Inkrafttreten des AHG abgeschlossen worden seien, sollten einbezogen werden.

Die Ausschlußmehrheit hat diese Änderung gegen die Stimmen der Fraktionen der SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Gruppe der PDS als zu weitgehend abgelehnt.

3. Der Ausschuß empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimme des Vertreters der Gruppe der PDS bei Stimmenthaltung der Fraktionen der SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN eine Ergänzung von § 5 Abs. 2 AHG, um Härtefällen in der Praxis durch Vorverlegung des für die Erlösabführungsquote maßgeblichen Zeitpunkts besser gerecht zu werden.

Die Koalitionsfraktionen haben ihren Antrag wie folgt begründet.

„Für die Höhe der Erlösabführung ist der Zeitpunkt maßgebend, zu dem der Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt gestellt worden ist. Damit wird der zentralen Bedeutung der Eigentumsumschreibung für eine rechtlich eindeutige, Beilegungsmöglichkeiten eröffnende Privatisierung Rechnung getragen.

Den Unternehmen steht mit der neuen Staffelformel ein Zeitraum von zwei Jahren zur Verfügung, um die Voraussetzungen für den für die Höhe der Erlösabführung maßgebenden Antrag auf Eigentumsumschreibung zu schaffen, ohne daß es zu einer Erhöhung der Erlösabführungsquote kommt. Gleichwohl ist es nicht völlig auszuschließen, daß aus Gründen, die die Unternehmen nicht zu vertreten haben, die Voraussetzungen für die Stellung eines Antrags auf Eigentumsumschreibung in diesem Zeitraum noch nicht vorliegen. Liegt ein solcher Fall ausnahmsweise vor, soll dies für die Unternehmen nicht den Übergang in eine höhere Erlösabführungsstaffel zur Folge haben. In diesen Fällen kann daher der Zeitpunkt des Abschlusses des Kauf- bzw. Erbbaurechtsbestellungsvertrages maßgebend für die Höhe der Erlösabführung sein.

Nach den vom Ausschuß in § 5 Abs. 2 AHG neu eingefügten Satz 4 kann für Kauf- und Erbbaurechtsbestellungsverträge, die nach dem 31. Dezember 1996 geschlossen worden sind, ausnahmsweise alternativ zum Zeitpunkt des Antrags auf Eigentumsumschreibung der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses für die Höhe der Erlösabführung maßgebend sein. Voraussetzung ist aber, daß das Grundstück oder seine Teilfläche nach § 28 der Grundbuchordnung bezeichnet werden kann oder, wenn es sich um eine unvermessene Teilfläche eines solchen

Grundstücks handelt, daß sie im Zeitpunkt des Vertragsschlusses nach Lage, Größe und Form bestimmt ist oder daß es Gegenstand eines Verfahrens ist, das im Hinblick auf die zügige Klärung der Grundstücksrechte in den neuen Ländern eingeführt wurde und es aufgrund eines solchen eingeleiteten Verfahrens (Zuordnungs- oder Sonderungsverfahren bzw. Zuordnungsplan- oder Sonderungsplan) auch tatsächlich zur bestandsfähigen Zuordnung oder Sonderung kommt.

Der Zeitpunkt des Vertragsschlusses kommt nur dann als maßgeblicher Zeitpunkt für die Bemessung der Erlösabführung in Betracht, wenn das Unternehmen es nicht zu vertreten hat, daß die Voraussetzungen für die Antragstellung beim Grundbuchamt noch nicht vorliegen, d. h. das Unternehmen muß darlegen und ggf. auch beweisen können, daß es sich rechtzeitig und umfassend um die Zuordnung der im Kauf- bzw. Erbbaurechtsbestellungsvertrag benannten Grundstücke oder Grundstücksteile bemüht hat und dies aus Gründen, die nicht seiner Risikosphäre zuzurechnen sind, erfolglos geblieben ist. Eine rückwirkende Regelung ist nicht vorgesehen, da bei einer Erlösabführungsquote unter 50 v. H. den Unternehmen ausreichende Liquidität verbleibt bzw. verblieben ist.

Erforderlich ist auch in diesem Fall, daß es aufgrund des Vertragsabschlusses zu einem Eigentumswechsel kommt.“

Demgegenüber hat die Fraktion der SPD einen Antrag vorgelegt, der generell und ohne Stichtagsbegrenzung den Zeitpunkt des notariellen Kaufvertrags für maßgeblich erklärt, und diesen Antrag wie folgt begründet:

„Das Abstellen des maßgeblichen Veräußerungszeitpunktes auf den Antrag zur Eigentumsumschreibung im Zusammenhang mit dem (notariell beglaubigten) Kaufvertrag trägt dem Umstand Rechnung, daß die Situation in den Grundbuchämtern in den neuen Ländern nach wie vor von großen Engpässen gekennzeichnet ist. Die Grundbucheintragung sollte daher nicht mehr als maßgeblicher Zeitpunkt anerkannt werden. Voraussetzung für einen gültigen Kaufvertrag bleibt dagegen die Feststellung, daß zur Veräußerung anstehende Objekte nicht restitutionsbehaftet sind.“

Der Ausschuß hat diesen Antrag mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD, der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS abgelehnt. Die Ausschlußmehrheit weist zur Begründung darauf hin, daß nur eine durch den Stichtag 1. Januar 1997 begrenzte Regelung von ihren finanziellen Auswirkungen her verantwortet werden kann. Auch nach Aussage des Vertreters des Bundesministeriums der Justiz ist nicht zu befürchten, daß die vorgeschlagene Regelung zu Ansprüchen derer führen könnte, die vor dem 1. Januar 1997 Verkäufe durchgeführt haben. Nach Auskunft des Vertreters der Bundesregierung ist bei der zur Annahme empfohlenen Regelung mit Mindereinnah-

men von 10 Mio. DM für den Erblastentilgungsfonds zu rechnen. Bei der von der Fraktion der SPD vorgeschlagenen Regelung wären die Mindereinnahmen um ein Vielfaches höher.

III.

Die Fraktion der SPD hat im Ausschuß den Antrag gestellt, Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften auf Antrag von der Privatisierungsverpflichtung zu befreien, wenn sie sich verpflichten, die andernfalls im Rahmen der Privatisierung an den Erblastentilgungsfonds abzuführenden Mittel zusätzlich in die Neubauförderung oder die Bestandsmodernisierung und -sanierung zu reinvestieren.

Die Fraktion der SPD hat ihren Antrag wie folgt begründet:

„Die Möglichkeit der Freistellung von der Privatisierungsverpflichtung bei gleichzeitiger Verpflichtung zur Investition der nicht abgeführten Mittel trägt dem Umstand Rechnung, daß sich die Perspektiven für die Bauwirtschaft in den vergangenen Monaten erheblich verschlechtert haben. Es

ist nicht zu erwarten, daß Mieter, die ihre Wohnungen unter großen finanziellen Schwierigkeiten erworben haben zusätzlich in der Lage sind, erhebliche Investitionen zu tätigen. Dagegen sind Wohnungsunternehmen, die von der Veräußerungspflicht befreit sind, durchaus in der Lage, zusätzliche Investitionen auf der Grundlage des ihnen erhaltenen Immobilienvermögens zu tätigen. Volkswirtschaftlich sind die damit erreichten Effekte – Entlastung des Arbeitsmarktes, höhere Steuereinnahmen, geringere Transferleistungen – wesentlich höher anzusetzen als Abführungen an den Erblastentilgungsfonds. Die Prüfung entsprechender Anträge muß sicherstellen, daß die genannten Investitionen zusätzlich gegenüber sonstigen Investitionen der Wohnungsunternehmen erfolgen.“

Der Ausschuß hat diesen Antrag mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD, der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS abgelehnt. Die Ausschlußmehrheit weist zur Begründung darauf hin, daß dies zu erheblichen Mindereinnahmen für den Erblastentilgungsfonds führen würde.

Bonn, den 25. September 1996

Rolf Rau

Berichterstatte

Iris Gleicke

Berichterstatte

Hildebrecht Braun (Augsburg)

Berichterstatte