

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

zu dem

- a) **Gesetzentwurf des Bundesrates**  
– Drucksache 13/2022 –

**Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung des Schutzes der Nutzer und zur weiteren Erleichterung von Investitionen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet (Nutzerschutzgesetz – NutzSchG)**

- b) **Gesetzentwurf der Abgeordneten Dr. Uwe-Jens Heuer, Klaus-Jürgen Warnick und der Gruppe der PDS**  
– Drucksache 13/2822 –

**Entwurf eines Gesetzes zum verbesserten Schutz der Nutzerinnen und Nutzer von Grundstücken in den neuen Bundesländern (Nutzerschutzgesetz)**

- c) **Gesetzentwurf des Bundesrates**  
– Drucksache 13/5982 –

**Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung und Vereinheitlichung sachenrechtlicher Fristen (SachenRFristenG)**

- d) **Antrag der Abgeordneten Rolf Schwanitz, Hans-Joachim Hacker, Ernst Bahr, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD**  
– Drucksache 13/803 –

**Vorrang für die Nutzer in Ostdeutschland**

**e) Antrag der Abgeordneten Dr. Uwe-Jens Heuer, Klaus-Jürgen Warnick  
und der anderen Abgeordneten der PDS  
– Drucksache 13/613 –**

**Moratorium zum Schutze der redlichen Nutzer und Nutzerinnen  
vor der zivilrechtlichen Durchsetzung von Rückübertragungsansprüchen  
im Beitrittsgebiet**

**A. Problem**

Im Bereich der Regelungen der offenen Vermögensfragen in den neuen Ländern ist es im Zusammenhang mit den Wohnraummodernisierungen, den Enteignungen durch die früheren Behörden der DDR, den Grundstückskäufen nach dem sog. Modrow-Gesetz und der Restitution von Vermögenswerten zu Schwierigkeiten gekommen, die gesetzlich gelöst werden müssen.

**B. Lösung**

Der Gesetzentwurf auf Drucksache 13/2022 in der Fassung des Wohnraummodernisierungssicherungsgesetzes sieht folgende Regelungen vor:

**1. Wohnraummodernisierung**

Durch neue gesetzliche Maßnahmen soll die Modernisierung des Mietwohnbestandes, insbesondere bei anmeldebelasteten Grundstücken, vorangetrieben werden. Der Gesetzentwurf sieht eine Ergänzung der besonderen Investitionszwecke, ein vereinfachtes Erstattungsverfahren für kleine Modernisierungsmaßnahmen und ein vereinfachtes Rückübertragungsverfahren vor. Zudem sollen einige Schwächen der geltenden Regelungen, insbesondere beim Widerruf von Investitionsvorangbescheiden bei Nichtdurchführung der Investition, behoben werden.

**2. Behandlung der sog. Briefkopfurteile des Bundesgerichtshofs**

Die Formmängel bei den Verträgen nach dem sog. Modrow-Gesetz (Gesetz über den Verkauf volkseigener Gebäude vom 7. März 1990, GBl. I Nr. 18 S. 157), die nach den Urteilen des Bundesgerichtshofs vom 15. Dezember 1995 und 26. Januar 1996 wegen Falschbezeichnung der verkaufenden Kommune unwirksam sind, sollen dadurch geheilt werden, daß die entsprechenden Rechtshandlungen als Handlungen der Kommune gelten sollen, wenn Vertretungsmacht vorgelegen hat und eine Billigung durch die Gemeindevertretung oder den Kreistag erfolgt ist oder noch erfolgt.

### 3. Bestandsschutzregelung

Rechtsfehler bei Enteignungen durch die damaligen Behörden der DDR sollen dann unbeachtlich sein, wenn das angestrebte Ziel nach dem seinerzeit geltenden Recht erreichbar und nicht mit rechtsstaatlichen Grundsätzen schlechthin unvereinbar war. Außerdem soll im Zusammenhang mit der Frage, wie die Verfügungsbefugnis nach § 8 Vermögenszuordnungsgesetz abgesichert werden kann, klargestellt werden, daß es lediglich darauf ankommt, daß Volkseigentum im Grundbuch eingetragen ist.

### 4. Entschädigung für Synagogen

Der Gesetzentwurf enthält Regelungen über die Entschädigung für Synagogen und andere Gebäude und Einrichtungen jüdischer Kultusgemeinden, die während der Zeit des Nationalsozialismus im Gebiet der heutigen neuen Länder absichtlich zerstört worden sind.

### 5. Doppelter Durchgriff

Im Zusammenhang mit der bereits 1992 geregelten Rückgabe von Vermögenswerten früherer Unternehmen an jüdische Geschädigte und an Gewerkschaften soll sichergestellt werden, daß eine Rückgabe im Wege der ergänzenden Einzelrestitution auch dann gewährleistet ist, wenn es sich um den Vermögenswert eines Tochterunternehmens (mittelbare Beteiligung) handelt.

### 6. Restitution von Unternehmenstrümmern

Im Hinblick auf Zweifelsfälle, die in der Praxis der Landesämter zur Regelung offener Vermögensfragen aufgetreten und teilweise auf Urteile des Bundesverwaltungsgerichts zurückzuführen sind, sollen zu § 3 Abs. 1 Satz 4 und 5, § 3 b, § 6 Abs. 6 a VermG zugunsten von Geschädigten, insbesondere von NS-Verfolgten, bestimmte Klarstellungen erfolgen.

## **Einstimmige Annahme (bei Stimmenthaltungen)**

### **C. Alternativen**

- Annahme des Gesetzentwurfs des Bundesrates – Drucksache 13/2022 – in unveränderter Fassung
- Annahme des Gesetzentwurfs der Abgeordneten Dr. Uwe-Jens Heuer, Klaus-Jürgen Warnick und der Gruppe der PDS – Drucksache 13/2822.

### **D. Kosten**

Kosten sind nicht zu erwarten.

## Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

- a) den Gesetzentwurf – Drucksache 13/2022 – in der nachstehenden Fassung anzunehmen,
- b) den Gesetzentwurf – Drucksache 13/2822 – abzulehnen,
- c) den Gesetzentwurf – Drucksache 13/5982 – abzulehnen,
- d) den Antrag – Drucksache 13/803 – für erledigt zu erklären,
- e) den Antrag – Drucksache 13/613 – für erledigt zu erklären.

Gesetz zur Absicherung der Wohnraummodernisierung  
und einiger Fälle der Restitution  
(Wohnraummodernisierungssicherungsgesetz – WoModSiG)

Artikel 1

Änderung des Investitionsvorranggesetzes

Das Investitionsvorranggesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257, 1268) wird wie folgt geändert:

1. In § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 werden nach dem Wort „ausbaut“ ein Komma und die Worte „modernisiert, instandsetzt“ eingefügt.
2. § 3 wird wie folgt geändert:
  - a) Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 wird wie folgt gefaßt:
    - „2. a) Schaffung neuen Wohnraums,
    - b) Wiederherstellung abgegangenen oder vom Abgang bedrohten Wohnraums oder
    - c) Durchführung baulicher Maßnahmen, die den Gebrauchswert bestehenden Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltige Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken, einschließlich Instandsetzungen, die mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden werden,die Errichtung, Wiederherstellung oder Modernisierung einzelner Ein- und Zweifamilienhäuser in den Fällen der Buchstaben a bis c nur im Rahmen einer städtebaulichen Maßnahme,“.
  - b) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Ein Investitionsvorrangbescheid für einen besonderen Investitionszweck nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe c darf nur erteilt werden, wenn ein Verfahren nach § 21 b durchgeführt worden ist, ohne daß eine Rückübertragung erfolgt ist.“
3. § 4 wird wie folgt geändert:
  - a) Absatz 1 Satz 2 wird aufgehoben.
  - b) Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

„Die für die Erteilung des Investitionsvorrangbescheides zuständige Stelle ist auch für die in § 13 Abs. 2, § 14 Abs. 1 und § 15 vorgesehenen Entscheidungen zuständig.“
4. Dem § 5 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

„Ein eigenes Vorhaben kann der Anmelder nicht einführen, wenn ein Verfahren nach § 21 b stattgefunden hat.“

## 5. Dem § 7 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„Die Sätze 2 bis 5 gelten nicht, wenn ein Verfahren nach § 21 b stattgefunden hat.“

## 6. § 11 Abs. 5 wird wie folgt geändert:

a) Nach den Worten „innerhalb der festgesetzten Frist selbst durch“ werden vor dem Komma die Worte „und hat er die nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Buchstabe d bestimmte Sicherheit geleistet“ eingefügt.

b) Nach Satz 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Bis zum Ablauf der Frist zur Durchführung der zugesagten Maßnahmen ist das Rückübertragungsverfahren nach dem Vermögensgesetz auszusetzen.“

## 7. In § 12 Abs. 3 Satz 2 wird die Angabe „§ 20“ durch die Angabe „§ 7“ ersetzt.

## 8. § 13 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 werden die Worte „innerhalb der festgesetzten Frist“ durch das Wort „fristgemäß“ ersetzt.

b) Satz 3 wird wie folgt gefaßt:

„Die investiven Maßnahmen gelten als durchgeführt, wenn sie im wesentlichen fertiggestellt sind, die Rückübertragungspflicht entfallen oder ein Widerruf gemäß § 15 Abs. 1 ausgeschlossen ist.“

## 9. § 14 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Worte „und die Verlängerung der Frist vor ihrem Ablauf beantragt worden ist“ durch die Worte „und die Verlängerung vor dem Zeitpunkt beantragt worden ist, zu dem ein Antrag nach § 15 Abs. 1 bei der zuständigen Stelle eingegangen ist“ ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Bei investiven Verträgen über Unternehmen ist die Frist gehemmt, soweit der Erwerber aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen die zugesagten Maßnahmen nicht durchführen kann, sofern ihre Ausführung ganz oder teilweise noch möglich ist oder andere Maßnahmen durchgeführt werden können, die den Anforderungen an einen besonderen Investitionszweck im Sinne des § 3 Abs. 1 entsprechen. Ist die Nichtdurchführung oder wesentliche Änderung des Vorhabens auf zum Zeitpunkt des Vertragschlusses nicht voraussehbare dringende, insbesondere betriebliche Erfordernisse zurückzuführen, so entfällt die Rückübertragungspflicht aus dem Vertrag. Dies gilt auch, wenn die investiven Maßnahmen oder ein nach den vorstehenden Sätzen zulässiges anderes Vorhaben durch einen anderen als den im Investitionsvorrangbescheid bezeichneten Vorhabenträger verwirklicht werden.“

## 10. § 15 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) Wird das Vorhaben auf einem Grundstück oder an einem Gebäude nicht fristgemäß oder nicht innerhalb der nach § 14 Abs. 1 verlängerten Frist durchgeführt, so ist der Investitionsvorrangbescheid auf Antrag zu widerrufen. Der Antrag kann nur von dem Berechtigten oder, wenn noch nicht über die Berechtigung entschieden ist, dem angehörteten Anmelder, der seine Berechtigung glaubhaft macht, und in den Fällen des § 21 auch von dem Verfügungsberechtigten gestellt werden. Der Widerruf ist ausgeschlossen, wenn ein anderes Vorhaben durchgeführt wird, das den Anforderungen an einen besonderen Investitionszweck im Sinne des § 3 Abs. 1 entspricht und die Nichtdurchführung oder Änderung auf dringenden, vom Vorhabenträger nicht zu vertretenden Gründen beruht. Er ist auch ausgeschlossen, wenn das Investitionsvorhaben oder ein im Sinne von Satz 3 geändertes Vorhaben durch einen anderen als den im Investitionsvorrangbescheid genannten Vorhabenträger fristgemäß verwirklicht wird.“

- b) Dem Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:
- „Diese Rechte sind auf Antrag des Berechtigten durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen auf diesen zu übertragen, wenn seine Berechtigung bestandskräftig festgestellt ist.“
- c) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 angefügt:
- „(4) Wird ein zulässiger Antrag nach Absatz 1 Satz 1 gestellt und liegen die in § 1 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 1 und 2 und Satz 2 der Grundstücksverkehrsordnung bezeichneten Voraussetzungen nicht vor, erläßt die Behörde ein unanfechtbares Verfügungsverbot für die Dauer des Widerrufsverfahrens. § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend. Das Verbot erlischt, wenn die Rückübertragung des Vermögenswertes wirksam geworden oder der Antrag auf Widerruf bestandskräftig abgelehnt worden ist.“
11. Dem § 16 werden die folgenden Absätze 5 und 6 angefügt:
- „(5) Könnte der Vorhabenträger als Nutzer nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz den Ankauf zu einem geringeren als dem vollen Bodenwert oder die Bestellung eines Erbbaurechtes zu einem geringeren als dem vollen für die entsprechende Nutzung üblichen Zins verlangen, so beschränkt sich die Verpflichtung des Verfügungsberechtigten, den Verkehrswert zu zahlen (Absatz 1 Satz 3 und 4, Absatz 3), auf das nach den §§ 43, 48, 68 bis 73 und 118 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes erzielbare Entgelt.“
- (6) Berechtig ist ein Anmelder, der ohne die Durchführung des besonderen Investitionszwecks die Rückübertragung des Vermögenswerts nach dem Vermögensgesetz hätte verlangen können. Übernimmt die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben eine Verbindlichkeit nach dieser Vorschrift, bedarf es der Zustimmung des Gläubigers nach § 415 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht.“
12. § 17 wird wie folgt geändert:
- a) Die Überschrift wird wie folgt gefaßt:
- „Wahlrecht des Berechtigten, Auskunftsanspruch“.
- b) Der bisherige Inhalt wird Absatz 1.
- c) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 angefügt:
- „(2) Der Anmelder kann von dem Verfügungsberechtigten Auskünfte über alle Tatsachen verlangen, die für die Wahrnehmung seiner Rechte nach diesem Gesetz erforderlich sind.“
13. In § 21 Abs. 6 wird jeweils die Verweisung „§ 4“ durch die Verweisung „§§ 4, 21 a“ ersetzt.
14. In dem Abschnitt 6 werden nach § 21 die folgenden §§ 21 a und 21 b eingefügt:

#### „§ 21 a

##### Modernisierung von Wohnraum im vereinfachten Verfahren

(1) Ein Investitionsvorrangbescheid ist auch zu erteilen, wenn der Verfügungsberechtigte durch einen Fachbetrieb oder eigene Fachkräfte Instandsetzungs-, Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen an Wohngrundstücken vornehmen will.

(2) Wohngrundstück im Sinne dieser Vorschrift ist ein Grundstück, auf dem sich ein Gebäude mit mindestens drei Wohneinheiten befindet. Wohneinheit ist jede in sich abgeschlossene oder selbständig vermietbare Wohnung. Als Wohneinheit gilt auch jeder derartige Geschäfts- oder Gewerberaum, wenn mehr als die Hälfte der Einheiten Wohnungen sind.

(3) Der Antrag auf Erteilung eines Investitionsvorrangbescheides nach Satz 1 ist nur zulässig, wenn vor Stellung des Antrags

1. ein Verfahren nach § 21 b stattgefunden hat, ohne daß eine Rückübertragung erfolgt ist und

2. der Verfügungsberechtigte die nach Maßgabe des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung in ihrer jeweiligen Fassung umlagefähigen Betriebskosten auf die vorhandenen Mieter umgelegt hat.

Die Kosten der Modernisierung nach dem von dem Verfügungsberechtigten vorzulegenden Plan dürfen auch bei mehrfacher Antragstellung im Durchschnitt 50 000 Deutsche Mark für jede Wohneinheit nicht überschreiten.

(4) Für das Verfahren gelten die Vorschriften der Abschnitte 2 und 3 sowie der §§ 13 und 14, soweit im folgenden nichts Abweichendes bestimmt ist. § 4 Abs. 4 gilt nicht. Der Anmelder kann ein eigenes Vorhaben nicht einführen. Die beantragten Kosten der baulichen Maßnahme sind in dem Bescheid festzusetzen.

(5) § 11 Abs. 5 ist nicht anzuwenden. Mit der Bestandskraft des Investitionsvorrangbescheides gilt der Verfügungsberechtigte als von dem Anmelder beauftragt, die baulichen Maßnahmen durchzuführen und von den sich hieraus ergebenden Rechten nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe Gebrauch zu machen. Nach erfolgter Rückübertragung hat der Anmelder die erbrachten Leistungen, höchstens jedoch den in dem Bescheid festgesetzten Betrag, zu ersetzen. Der Verfügungsberechtigte hat dem Anmelder Gewährleistung nach den Vorschriften über den Werkvertrag zu leisten oder Gewährleistungsansprüche in Ansehung der Modernisierungsmaßnahmen abzutreten. Im übrigen gelten die §§ 662, 664 Abs. 1 Satz 2 und 3, Abs. 2, §§ 666 und 672 bis 674 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

#### § 21 b

##### Vereinfachte Rückübertragung

(1) Durch einen Investitionsvorrangbescheid, der eine Verpflichtung zur Durchführung von Investitionsmaßnahmen nicht enthält, kann einem Anmelder das Eigentum an dem Wohngrundstück (§ 21 a Abs. 2) übertragen werden, dessen Rückübertragung er bei dem Amt oder Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen beantragt hat. Auf den Investitionsvorrangbescheid nach Satz 1 ist § 34 Abs. 1 und 2 des Vermögensgesetzes entsprechend anzuwenden. Der Investitionsvorrangbescheid ist auf Antrag des Verfügungsberechtigten oder eines Anmelders zu erteilen, wenn der Rückübertragungsanspruch nach dem Vermögensgesetz glaubhaft gemacht und der Anmelder nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 ermittelt worden ist. Mit der Übertragung des Eigentums ist dem Anmelder aufzugeben, bei Ablehnung oder Rücknahme seines Rückübertragungsantrags nach dem Vermögensgesetz an den Verfügungsberechtigten oder den Berechtigten den Betrag, den er nach Absatz 3 Satz 3 angeboten hat, mindestens aber den Verkehrswert, den das Wohngrundstück im Zeitpunkt der Erteilung des Investitionsvorrangbescheides hat, jeweils zuzüglich Zinsen in Höhe von 4 vom Hundert jährlich zu zahlen. Die Kosten eines erforderlichen Gutachtens trägt der Anmelder, auf den das Grundstück übertragen wird.

(2) Zur Ermittlung des Anmelders stellt die nach § 4 Abs. 2 zuständige Stelle fest, welche Anmeldungen nach dem Vermögensgesetz bei dem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen, in dessen Bezirk der Vermögenswert ganz oder überwiegend liegt, vorliegen oder diesem Amt mitgeteilt worden sind. Die hierbei festgestellten Anmelder lädt sie mit einer Frist von mindestens sechs Wochen zu einem Anhörungstermin. Innerhalb dieser Frist hat der Verfügungsberechtigte dem Anmelder Gelegenheit zur Besichtigung des Grundstücks und des Gebäudes zu geben. Jeder Anmelder kann sich in dem Termin von einem Bevollmächtigten vertreten lassen. § 5 Abs. 2 der Hypothekenablöseverordnung gilt entsprechend.

(3) Erscheinen zu dem Anhörungstermin mehrere Anmelder, so fordert die zuständige Stelle die erschienenen Anmelder auf, den Vermögenswert gemeinsam zu übernehmen oder sich innerhalb einer Stunde darüber zu einigen, wer von ihnen den Vermögenswert übernehmen soll. Im Falle einer Einigung wird der Investitionsvorrangbescheid zugunsten des Anmelders erlassen, der seine Berechtigung glaubhaft gemacht hat oder in dem Termin glaubhaft macht und auf den sich die Anmelder geeinigt haben. Kommt eine

Einigung nicht zustande, so erläßt die zuständige Stelle den Investitionsvorrangbescheid zugunsten des Anmelders, der seine Berechtigung glaubhaft gemacht und für den Fall der Ablehnung oder Rücknahme seines Rückübertragungsantrags nach dem Vermögensgesetz die höchste Zahlungsverpflichtung angeboten hat. Will keiner der Anmelder den Vermögenswert übernehmen, stellt die Stelle fest, daß das Verfahren nach dieser Vorschrift stattgefunden hat. Sie kann auf entsprechenden Antrag, in den Fällen des § 4 Abs. 2 Satz 1 auch von Amts wegen, ohne besondere Feststellung nach Satz 4 das Verfahren mit dem Ziel fortsetzen, einen Investitionsvorrangbescheid nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe c in Verbindung mit § 4 oder § 21a zu erlassen.

(4) Mit der Rückübertragung nach Absatz 1 ist, wenn nicht der Anmelder vor Erteilung des Bescheides eine andere Sicherheit im Sinne des 2. Abschnitts der Hypothekenablöseverordnung geleistet hat, an dem Grundstück eine Sicherungshypothek in Höhe des in Absatz 1 Satz 4 bezeichneten Betrags zugunsten des Verfügungsberechtigten zu begründen. Der Anmelder kann von dem Gläubiger die Bewilligung eines Rangrücktritts zugunsten von Pfandrechten verlangen, die der Finanzierung von Baumaßnahmen an dem Grundstück dienen. Die Sicherungshypothek steht einem anderen Anmelder zu, wenn das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen dessen Berechtigung feststellt.

(5) Der Erwerb nach dieser Vorschrift ist von der Grunderwerbsteuer befreit. Einer Unbedenklichkeitsbescheinigung bedarf es nicht. Der Erwerb ist nicht als Anschaffung im Sinne des § 23 des Einkommensteuergesetzes zu behandeln. Die Sätze 1 und 3 gelten nicht, wenn der Erwerber nicht rückübertragungsberechtigt ist."

15. Nach § 26 werden die folgenden §§ 27 und 28 eingefügt:

#### „§ 27

##### Antragsfrist

Ein Verfahren nach diesem Gesetz kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 1998 eingeleitet werden. Satz 1 gilt nicht für Verfahren nach den §§ 13 bis 15 und 21 bis 21 b. Nach dem 31. Dezember 1998 gelten § 18 Abs. 1 bis 4, 6 und 7 dieses Gesetzes und § 7 Abs. 8 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) nur für Verfahren nach § 7 Abs. 5 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit den genannten Vorschriften.

#### § 28

##### Überleitungsvorschrift

(1) Investitionsbescheinigungen nach dem Investitionsgesetz in der Fassung des Gesetzes vom 22. März 1991 (BGBl. I S. 766) und Entscheidungen nach § 3 a des Vermögensgesetzes in der vor dem 22. Juli 1992 geltenden Fassung stehen Investitionsvorrangbescheiden gleich. Frühere Investitionsbescheinigungen haben die ihnen danach zukommende Wirkung; sie sind jedoch, auch wenn dies nicht besonders angeordnet war, sofort vollziehbar.

(2) Dieses Gesetz ist auch auf Verfahren anzuwenden, die vor dem 22. Juli 1992 begonnen, aber noch nicht verwaltungsintern abgeschlossen sind. Verwaltungsverfahren ist ein Verfahren abgeschlossen, wenn die letzte Verwaltungsentscheidung erlassen ist. § 4 Abs. 5 des Investitionsvorranggesetzes ist auf den Empfänger der Abtretung eines Rückübertragungsanspruchs nicht anzuwenden, die vor dem 2. April 1992 erklärt und innerhalb von drei Monaten von diesem Zeitpunkt an dem Amt oder Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, angezeigt worden ist.

(3) § 11 Abs. 5 Satz 1 ist in der von dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] an geltenden Fassung nicht auf Vorhaben anzuwenden, denen ein Investitionsvorrangbescheid zugrunde liegt, der vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes bestandskräftig geworden ist.

(4) § 15 Abs. 1 ist auch auf vor dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] erlassene Investitionsvorrangbescheide anzuwenden, soweit nicht über den Widerruf eines solchen Bescheids schon bestandskräftig entschieden ist.“

## Artikel 2

### Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche und des Vermögenszuordnungsgesetzes

(1) Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. September 1996 (BGBl. I S. 2028) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In den Fünften Teil wird folgender Artikel 225 eingefügt:

#### „Artikel 225

##### Überleitungsvorschrift zum Wohnraummodernisierungsgesetz

Artikel 231 § 8 Abs. 2 ist nicht anzuwenden, wenn vor dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] über den Bestand des Vertrages ein rechtskräftiges Urteil ergangen oder eine wirksame Vereinbarung geschlossen worden ist.

2. Artikel 231 § 8 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefaßt:

„Vollmachtsurkunden staatlicher Organe, Falschbezeichnung von Kommunen“.

b) Der bisherige Text wird Absatz 1.

c) Der Vorschrift wird folgender Absatz 2 angefügt:

„(2) Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen, die der Vertreter einer Kommune zwischen dem 17. Mai 1990 und dem 3. Oktober 1990 namens des früheren Rates der betreffenden Kommune mit Vertretungsmacht und auf Grund eines Ratsbeschlusses vorgenommen hat, gelten als Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen der Kommune, die an die Stelle des früheren Rates der Kommune getreten ist. Dies gilt auch, wenn der Vertrag im nachhinein durch die kommunale Vertretungskörperschaft gebilligt worden ist.“

3. Nach Artikel 236 wird folgender Artikel angefügt:

#### „Artikel 237

##### Ausschlußfrist

(1) Wer als Eigentümer eines Grundstücks oder Gebäudes im Grundbuch eingetragen ist, ohne daß er das Eigentum erlangt hat, erwirbt das Eigentum, wenn die Eintragung vor dem 3. Oktober 1990 erfolgt ist und sie bis zum Ablauf des 30. September 1998 nicht durch eine rechtshängige Klage des wirklichen Eigentümers oder einen beim Grundbuchamt eingereichten und durch eine Bewilligung des eingetragenen Eigentümers oder die einstweilige Verfügung eines Gerichts begründeten Antrag auf Eintragung eines Widerspruchs angegriffen worden ist. Zwischenzeitliche Verfügungen über das Grundstück bleiben unberührt. Wird der Widerspruch gelöscht, ist die rechtzeitige Erhebung der Klage erforderlich. Gegen die unverschuldete Versäumung der Frist kann Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach den §§ 233 bis 238 der Zivilprozeßordnung gewährt werden.

(2) Ist im Grundbuch oder im Bestandsblatt (§ 105 Abs. 1 Nr. 5 der Grundbuchverordnung) eines Grundstücks oder Gebäudes als Eigentümer Eigentum des Volkes eingetragen, ohne daß Volkseigentum entstanden ist, so erwirbt die nach den Vorschriften über die Abwicklung des Volkseigentums berechnete juristische Person des öffentlichen oder des Privatrechts das Eigentum, wenn die Eintragung vor dem 3. Oktober 1990 erfolgt ist und sie bis zum Ablauf des 30. September 1998 nicht durch eine rechtshän-

gige Klage des wirklichen Eigentümers oder einen beim Grundbuchamt eingereichten und durch eine Bewilligung des eingetragenen Eigentümers oder des Verfügungsbefugten (§ 8 des Vermögenszuordnungsgesetzes) oder die einstweilige Verfügung eines Gerichts begründeten Antrag auf Eintragung eines Widerspruchs angegriffen worden ist. Die Klage oder der Antrag auf Erlaß einer einstweiligen Verfügung kann, wenn ein Zuordnungsbescheid noch nicht erlassen ist, auch gegen den Verfügungsbefugten gerichtet werden. Absatz 1 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.

(3) Ein Amtswiderspruch steht einem Widerspruch nach den Absätzen 1 und 2 gleich.

(4) Die Vorschriften über die Abwicklung des Volkseigentums sowie Ansprüche nach dem Vermögensgesetz und nach Artikel 233 §§ 11 bis 16 bleiben unberührt. Ist am [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] ein Verfahren nach dem Vermögensgesetz anhängig oder schweben zu diesem Zeitpunkt Verhandlungen zwischen dem Verfügungsberechtigten und einem früheren Eigentümer des Grundstücks, so treten die in den Absätzen 1 bis 3 bezeichneten Wirkungen erst nach Ablauf eines Monats nach Beendigung des Verfahrens oder dem Abbruch der Verhandlungen, frühestens jedoch am 1. Oktober 1998 ein.

(5) Die vorstehenden Absätze finden keine Anwendung, wenn die Betroffenen vor dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] etwas Abweichendes vereinbart haben oder zwischen ihnen abweichende Urteile ergangen sind."

(2) Das Vermögenszuordnungsgesetz, das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 7 Abs. 5 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Durch Zuordnungsbescheid nach den §§ 1 und 2 kann, unbeschadet der §§ 4 und 10 des Grundbuchbereinigungsgesetzes ein Vermögenswert einer Gebietskörperschaft oder der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben oder einer Kapitalgesellschaft, deren sämtliche Aktien oder Geschäftsanteile sich unmittelbar oder mittelbar in der Hand einer oder mehrerer Gebietskörperschaften oder der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben befinden, auf eine der vorbezeichneten juristischen Personen übertragen werden.“

2. In § 8 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 werden nach dem Wort „Grundbuch“ die Worte „oder Bestandsblatt“ und vor dem Wort „befugt“ die Worte „unabhängig von der Richtigkeit dieser Eintragung“ eingefügt.

3. Nach § 21 wird folgender Paragraph eingefügt:

#### „ § 22

##### Bestandsschutz

(1) Fehler bei dem Ankauf, der Enteignung oder der sonstigen Überführung eines Grundstücks oder selbständigen Gebäudeeigentums in Volkseigentum sind nur zu beachten, wenn das Grundstück oder selbständige Gebäudeeigentum nach den allgemeinen Rechtsvorschriften, Verfahrensgrundsätzen und der ordnungsgemäßen Verwaltungspraxis, die im Zeitpunkt der Überführung in Volkseigentum hierfür maßgeblich waren (§ 4 Abs. 3 Buchstabe a Halbsatz 1 des Vermögensgesetzes), nicht wirksam in Volkseigentum hätte überführt werden können oder wenn die mögliche Überführung in Volkseigentum mit rechtsstaatlichen Grundsätzen schlechthin unvereinbar war. Mit rechtsstaatlichen Grundsätzen schlechthin unvereinbar sind Maßnahmen, die in schwerwiegender Weise gegen die Prinzipien der Gerechtigkeit, der Rechtssicherheit oder der Verhältnismäßigkeit verstoßen oder Willkürakte im Einzelfall dargestellt haben.

(2) Ist die Überführung in Volkseigentum nach Maßgabe von Absatz 1 unwirksam, stehen dem Nutzer des Grundstücks die in Kapitel 2 in Verbindung mit § 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bestimmten Ansprüche zu, wenn die dort oder die in den nachfolgenden Sätzen bestimmten Voraussetzungen gegeben sind. Eine bauliche Maßnahme ist auch dann

anzunehmen, wenn der Nutzer ein auf dem Grundstück befindliches Ein- oder Zweifamilienhaus nach den Vorschriften über den Verkauf volkseigener Gebäude gekauft hat oder das Grundstück durch den früheren Rechts-träger, einen Zuordnungsempfänger oder dessen Rechtsnachfolger der gewerblichen Nutzung zugeführt oder in eine Unternehmenseinheit einbezogen worden ist. Es genügt abweichend von § 8 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes, wenn die bauliche Maßnahme bis zu dem Tag, an dem eine Klage auf Herausgabe des Grundstücks oder auf Bewilligung der Grundbuchberichtigung rechtshängig geworden ist, spätestens bis zu dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieser Vorschrift] vorgenommen oder begonnen worden ist.

(3) Für Sachverhalte, die einen Tatbestand des § 1 des Vermögensgesetzes erfüllen, gelten die vorstehenden Absätze nicht; hier gilt das Vermögensgesetz.“

### Artikel 3

#### Änderung des Vermögensgesetzes

Das Vermögensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Dezember 1994 (BGBl. I S. 3610), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung vermögensrechtlicher und anderer Vorschriften vom 4. Juli 1995 (BGBl. I S. 895), wird wie folgt geändert:

1. In § 2 Abs. 1 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:

„Rechtsnachfolger einer jüdischen juristischen Person oder nicht rechtsfähigen jüdischen Personenvereinigung ist in den Fällen des § 1 Abs. 6 auch, wer auf Grund des Befehls Nr. 82 des Obersten Chefs der sowjetischen Militärverwaltung vom 29. April 1948 (Regierungsblatt für Mecklenburg S. 76) Eigentum an dem entzogenen Vermögenswert erlangt und dieses bis zum 2. Oktober 1990 innegehalten hat.“

2. In § 2a Abs. 1a Satz 1 wird die Angabe „§ 2 Abs. 1 Satz 2“ durch die Angabe „§ 2 Abs. 1 Satz 3“ ersetzt.

3. § 3 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Satz 4 wird wie folgt gefaßt:

„Gehören Vermögensgegenstände, die mit einem nach § 1 Abs. 6 in Verbindung mit § 6 zurückzugebenden oder einem nach diesem oder einem anderen nach dem 8. Mai 1945 ergangenen Gesetz bereits zurückgegebenen Unternehmen entzogen oder von ihm später angeschafft worden sind, aus irgendwelchen Gründen nicht mehr zum Vermögen des Unternehmens, so kann der Berechtigte verlangen, daß ihm an diesen Gegenständen im Wege der Einzelrestitution in Höhe der ihm entzogenen Beteiligung Bruchteilseigentum eingeräumt wird; dieser Anspruch besteht auch, wenn eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligung an einem Unternehmen Gegenstand der Schädigung nach § 1 Abs. 6 ist und das Unternehmen zum Zeitpunkt der Schädigung nicht von Maßnahmen nach § 1 betroffen war; in Fällen der mittelbaren Beteiligung gilt dies nur, wenn das Beteiligungsunternehmen jeweils mehr als den fünften Teil der Anteile, auf deren Berechnung § 16 Abs. 2 und 4 des Aktiengesetzes anzuwenden ist, am gezeichneten Kapital eines Unternehmens besaß; als Zeitpunkt der Schädigung gilt der Zeitpunkt der Entziehung des Unternehmens oder der Beteiligung.“

b) Nach Satz 4 werden die folgenden Sätze 5 bis 9 eingefügt:

„Berechtigter im Sinne des Satzes 4 ist der geschädigte Gesellschafter und nicht das in § 6 Abs. 1a bezeichnete Unternehmen. Es wird vermutet, daß Gegenstände, die von einem dieser Unternehmen bis zum 8. Mai 1945 angeschafft worden sind, mit Mitteln des Unternehmens erworben wurden. Dem Verfügungsberechtigten ist auf seinen Antrag zu gestatten, den Anspruch des Berechtigten auf Einräumung von Bruchteilseigentum mit dem anteiligen Verkehrswert abzufinden. Ist der Anspruch auf Vermögenswerte gerichtet, die zu einem selbständigen Unternehmen zusammengefaßt sind oder ohne erhebliche wirtschaftliche

Nachteile für den Berechtigten zu einem Unternehmen zusammengefaßt werden können, so ist der Berechtigte auf Antrag des Verfügungsberechtigten an dem Unternehmen entsprechend zu beteiligen; gehören solche Vermögenswerte zu einem Unternehmen, das auch anderes Vermögen besitzt, so ist auf Antrag des Verfügungsberechtigten dem Berechtigten eine entsprechende Beteiligung an dem die Vermögenswerte besitzenden Unternehmen einzuräumen, wenn dies nicht zu erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen für den Berechtigten führt. Der Berechtigte hat dem Verfügungsberechtigten die nach dem 2. Oktober 1990 aufgewendeten Kosten für vor der Konkretisierung des Antrags auf Rückübertragung (§ 11 Abs. 1 Grundstücksverkehrsordnung) in bezug auf den Vermögenswert durchgeführte oder begonnene Bebauungs-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen anteilig zu erstatten, sobald über die Einräumung von Bruchteilseigentum bestandskräftig entschieden wurde, soweit diese Kosten nicht mit Entgelten im Sinne des § 7 Abs. 7 Satz 2 und 4 oder entsprechend der Finanzierung mit künftigen Entgelten dieser Art verrechenbar sind; im Streitfall entscheiden die ordentlichen Gerichte."

c) Der bisherige Satz 5 wird Satz 10 und wie folgt gefaßt:

"Die Sätze 4 bis 9 sind entsprechend auf Vermögenswerte anzuwenden, die nach § 1 Abs. 6 in Verbindung mit § 6 Abs. 6 a Satz 1 zurückzuübertragen sind, auch wenn sie schon vor der Stilllegung nicht mehr zum Vermögen des Unternehmens gehörten; § 6 Abs. 1 a, Abs. 6 a Satz 2 gilt nicht."

d) Nach Satz 10 wird folgender Satz angefügt:

"Die Sätze 4 bis 10 sind nicht anzuwenden, wenn für den Wohnungsbau bestimmte Vermögenswerte entsprechend dem überwiegenden Unternehmenszweck eines Entwicklungs-, Siedlungs- oder Wohnungsbauunternehmens, wie er vor der Schädigung bestanden hat, bis zum 8. Mai 1945 an natürliche Personen veräußert wurden, es sei denn, die Veräußerung ist nicht zu einem für das Unternehmen üblichen Preis erfolgt."

4. § 3 b wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 2 werden nach dem Wort „gilt“ ein Komma und die Wörter „außer in den Fällen des § 6 Abs. 6 a,“ eingefügt.

b) In Absatz 4 Satz 4 wird die Angabe „§ 7 a Abs. 2 Satz 3“ durch die Angabe „§ 7 a Abs. 2 Satz 4“ ersetzt.

5. § 6 Abs. 5 c Satz 3 wird wie folgt geändert:

a) Die Wörter „an den Inhaber der Beteiligung“ werden durch die Wörter „an den Verfügungsberechtigten (§ 2 Abs. 3)“ ersetzt.

b) Nach dem Wort „übersteigt“ werden ein Semikolon und der Satzteil „bei Unternehmen, deren Anteile sich ausschließlich bei der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben befinden oder befunden haben, ist die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben stets Verfügungsberechtigter“ eingefügt.

6. § 6 Abs. 6 a wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird nach dem Wort „sind“ ein Komma und der Satzteil „soweit die Vermögensgegenstände im Zeitpunkt der Stilllegung des enteigneten Unternehmens zu dessen Vermögen gehörten und das Unternehmen zu diesem Zeitpunkt im Sinne des § 6 Abs. 1 Satz 1 vergleichbar war“ eingefügt.

b) Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

"Die Rückgabe erfolgt gegen Zahlung eines Betrages in Höhe der dem Vermögensgegenstand direkt zurechenbaren Verbindlichkeiten des Verfügungsberechtigten, zu dessen Vermögen der Vermögensgegenstand ab 1. Juli 1990 gehört oder gehört hat, sowie eines Teiles der übrigen Verbindlichkeiten dieses Verfügungsberechtigten; dieser Teil bestimmt sich im Wege der quotalen Zurechnung nach dem Anteil des Wertes des herauszugebenden Vermögensgegenstandes am Gesamtwert des Ver-

mögens dieses Verfügungsberechtigten; ist oder war der Vermögensgegenstand einem Betriebsteil dieses Verfügungsberechtigten zuzuordnen, sind für die quotale Zurechnung die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Stilllegung dieses Betriebsteils maßgeblich; die Zahlungsverpflichtung gilt auch in den Fällen, in denen das enteignete Unternehmen vor dem 1. Juli 1990 stillgelegt worden ist; Verbindlichkeiten, die am 29. März 1991 unmittelbar oder mittelbar dem Bund, Ländern oder Gemeinden oder einer anderen juristischen Person des öffentlichen Rechts zustanden, bleiben außer Betracht.“

- c) In Satz 5 wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

„übernimmt die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben die Verpflichtung nach Satz 4 und dem vorstehenden Halbsatz, bedarf die Schuldübernahme nicht der Genehmigung des Berechtigten nach § 415 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.“

- d) Nach Satz 5 wird folgender Satz eingefügt:

„Für Streitigkeiten nach Satz 5 ist der ordentliche Rechtsweg gegeben.“

7. In § 7a Abs. 2 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:

„Ist demjenigen, der auf der in § 2 Abs. 1 Satz 2 genannten Grundlage Eigentum an dem Vermögenswert erlangt hat, für den anschließenden Verlust oder die anschließende Veräußerung des Vermögenswertes eine Gegenleistung oder Entschädigung tatsächlich zugeflossen, hat der Berechtigte, der Rechtsnachfolger nach § 2 Abs. 1 Satz 3 ist, auch diese an den Verfügungsberechtigten herauszugeben.“

#### Artikel 4

##### Änderung der Grundstücksverkehrsordnung

Die Grundstücksverkehrsordnung in der Fassung des Artikels 15 § 1 des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182), die zuletzt durch . . . geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 3 wird aufgehoben.
2. Nach § 10 wird folgender § 11 eingefügt:

#### „§ 11

##### Bestandsschutz

(1) Eine Grundstücksverkehrsgenehmigung nach diesem Gesetz ist nicht deshalb nach Maßgabe von § 5 oder auf Grund eines Rechtsbehelfs aufzuheben, weil Ansprüche nach § 3 Abs. 1 oder § 6 des Vermögensgesetzes angemeldet waren, wenn das Grundstück im Zeitpunkt der Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung von dem Anmelder nicht entsprechend § 28 der Grundbuchordnung oder mit einer Angabe bezeichnet war, die diese Bezeichnung nach Rechtsvorschriften ersetzt, oder wenn diese Bezeichnung im Zeitpunkt der Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung anhand einer Anschrift oder anderer Angaben ohne Mitwirkung des Anmelders nicht ermittelt werden konnte.

(2) Auf Grund einer Auskunft darüber, daß bei der in § 1 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 1 bezeichneten Stelle keine Anträge auf Rückübertragung des Grundstücks nach § 30 Abs. 1 des Vermögensgesetzes oder keine Mitteilung über einen solchen Antrag eingegangen sind (Negativattest), kann eine Grundstücksverkehrsgenehmigung nach diesem Gesetz ohne weitere Nachforschung nach Ansprüchen gemäß § 3 Abs. 1 und § 6 des Vermögensgesetzes erteilt werden, wenn das Negativattest im Zeitpunkt der Erteilung des Bescheids nicht älter als 6 Monate ist und wenn der Anmelder nicht eine nähere Bezeichnung des Grundstücks im Sinne des Absatzes 1 der Genehmigungsbehörde mitgeteilt hat.“

## Artikel 5

## Änderung von Finanzbereinigungsvorschriften

(1) Das DDR-Schuldbuchbereinigungsgesetz vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2624), das durch das Eigentumsfristengesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2028) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

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

a) In Satz 1 werden nach dem Wort „können“ das Wort „Berechtigte“ eingefügt und die Wörter „Entschädigungsberechtigte und ihre Gläubiger oder deren Rechtsnachfolger“ in Klammern gesetzt.

b) Nach Satz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Die Frist gilt als gewahrt, wenn ein Antrag bei einem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen auf Rückgabe eines Vermögenswertes, auf den sich die Schuldbuchforderung bezieht, gestellt wurde.“

2. In § 3 Abs. 2 werden nach den Worten „nicht rechtzeitig“ die Worte „im Sinne des § 2 Abs. 6“ eingefügt.

(2) Die Verordnung über die Tilgung der Anteilsrechte von Inhabern mit Wohnsitz außerhalb der Deutschen Demokratischen Republik an der Altguthaben-Ablösanleihe vom 27. Juni 1990 (GBl. I Nr. 39 S. 543), die nach Anlage II Kapitel IV Abschnitt I Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. II S. 885, 1194) fortgilt und zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 1992 (BGBl. I S. 1389) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Der Überschrift der Verordnung werden folgende Kurzbezeichnung und folgende amtliche Abkürzung angefügt:

„(Altguthabentilgungsverordnung – ATV)“.

2. Dem § 2 werden die folgenden Absätze 5 und 6 angefügt:

„(5) Falls nach fristgerechter Antragstellung nach Absatz 1 die in Absatz 2 oder Absatz 3 genannten Nachweise oder die Prüfungsergebnisse über das Bestehen eines Anteilsrechtes nicht bis zum 31. Dezember 1998 der Kreditanstalt für Wiederaufbau, Niederlassung Berlin, vorgelegt werden, erlöschen die Ansprüche aus Anteilsrechten an der Altguthaben-Ablösungs-Anleihe.“

„(6) Anträge von Sparkassen auf Aufwendungsersatz für Auszahlungen von Uraltguthaben von Inhabern mit Wohnsitz in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet, die vor dem 9. Juli 1990 umgewertet worden sind, sind bis spätestens 31. Dezember 1998 bei dem Bundesministerium der Finanzen, Außenstelle Berlin, einzureichen. Danach erlöschen diese Ansprüche.“

3. § 3 Abs. 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Die Auszahlung der Anteilsrechte zuzüglich Zinsen erfolgt nach Bestätigung vom zuständigen Geldinstitut durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau, Niederlassung Berlin, in der Weise, daß für zwei Mark der Deutschen Demokratischen Republik eine Deutsche Mark in Anrechnung gebracht wird.“

(3) In § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Entschädigungsgesetzes vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2624, berichtigt BGBl. 1995 I S. 110) wird die Angabe „§ 7 a Abs. 2 Satz 3“ durch die Angabe „§ 7 a Abs. 2 Satz 4“ ersetzt.

(4) In § 349 Abs. 5 Satz 1 des Lastenausgleichsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Juni 1993 (BGBl. I S. 845, berichtigt BGBl. 1995 I S. 248), zuletzt geändert durch . . . , wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

„als Erbe in Ansehung der Rückforderungsansprüche gelten auch Berechtigte im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 3 des Vermögensgesetzes.“

(5) Dem § 1 Abs. 1 des NS-Verfolgtenentschädigungsgesetzes vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2632) wird folgender Satz angefügt:

„Ein solcher Anspruch besteht auch für Schäden infolge absichtlicher verfolgungsbedingter Zerstörung oder Beschädigung von als Synagoge genutzten Gebäuden, wenn die Rückübertragung des zugehörigen Grundstücks nur ohne oder mit schwer beschädigtem Gebäude möglich ist.“

**Artikel 6****Neufassung von Vorschriften**

Das Bundesministerium der Justiz kann den Wortlaut des Investitionsvorranggesetzes, des Meliorationsanlagengesetzes, der Grundstücksverkehrsordnung, des Vermögenszuordnungsgesetzes und des Vermögensgesetzes in der vom Inkrafttreten dieses Gesetzes an geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekanntmachen. Das Bundesministerium der Finanzen kann den Wortlaut der Altguthabenteilungsverordnung in der vom Inkrafttreten dieses Gesetzes an geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekanntmachen.

**Artikel 7****Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

(1) Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

(2) Artikel 3 Nr. 6 ist auch auf Verfahren anzuwenden, in denen bei Inkrafttreten dieses Gesetzes noch keine bestandskräftige Entscheidung der Restitutionsbehörde ergangen ist. Artikel 2 Abs. 2 Nr. 1 gilt auch für Zuordnungsbescheide, die seit dem 1. Januar 1995 erlassen worden sind. Artikel 2 Abs. 2 Nr. 2 und 3 gilt nicht, soweit bei Inkrafttreten dieser Vorschrift in Ansehung der dort bezeichneten Rechtsverhältnisse ein rechtskräftiges Urteil ergangen oder eine Einigung der Beteiligten erfolgt ist.

(3) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes treten außer Kraft:

1. Artikel 13 Satz 2 Halbsatz 2 und Satz 3 und 4 des Gesetzes zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen vom 22. März 1991 (BGBl. I S. 766), der durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257) geändert worden ist,
2. Die Artikel 12, 13 und 14 Abs. 5 Satz 1 bis 5 des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257),
3. Artikel 18 Abs. 2 bis 4 des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182), der durch das Eigentumsfristengesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2028) geändert worden ist,
4. die Verordnung zur Verlängerung des Investitionsvorranggesetzes vom 8. Dezember 1995 (BGBl. I S. 1609).

(4) In Artikel 18 Abs. 5 Satz 1 des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes wird die Verweisung „§ 4 Abs. 1 Satz 2“ durch die Verweisung „§ 27 Satz 1“ ersetzt.

Bonn, den 19. März 1997

**Der Rechtsausschuß**

**Horst Eylmann**  
Vorsitzender

**Dr. Michael Luther**  
Berichterstatter

**Franziska Eichstädt-Bohlig**  
Berichterstatterin

**Dr. Dietrich Mahlo**  
Berichterstatter

**Dr. Uwe-Jens Heuer**  
Berichterstatter

**Hans-Joachim Hacker**  
Berichterstatter

## Bericht der Abgeordneten Dr. Michael Luther, Dr. Dietrich Mahlo, Hans-Joachim Hacker, Franziska Eichstädt-Bohlig und Dr. Uwe-Jens Heuer

### I. Zum Beratungsverfahren

Der Deutsche Bundestag hat den Entwurf des Bundesrates eines Gesetzes zur Verbesserung des Schutzes der Nutzer und zur weiteren Erleichterung von Investitionen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet (Nutzerschutzgesetz – NutzSchG) – Drucksache 13/2022 – in seiner 61. Sitzung vom 12. Oktober 1995 und den Entwurf der Abgeordneten Dr. Uwe-Jens Heuer, Klaus-Jürgen Warnick und der Gruppe der PDS eines Gesetzes zum verbesserten Schutz der Nutzerinnen und Nutzer von Grundstücken in den neuen Bundesländern (Nutzerschutzgesetz) – Drucksache 13/2822 – in seiner 80. Sitzung vom 18. Januar 1996 in erster Lesung beraten und zur federführenden Beratung an den Rechtsausschuß und zur Mitberatung an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau überwiesen.

In seiner 135. Sitzung vom 7. November 1996 hat der Deutsche Bundestag den Entwurf des Bundesrates eines Gesetzes zur Verlängerung und Vereinheitlichung sachenrechtlicher Fristen (SachenRFristenG) – Drucksache 13/5982 – in erster Lesung beraten und zur federführenden Beratung dem Rechtsausschuß und zur Mitberatung an die Ausschüsse für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau überwiesen.

Den Antrag der Abgeordneten Rolf Schwanitz, Hans-Joachim Hacker, Ernst Bahr, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD „Vorrang für die Nutzer in Ostdeutschland“ – Drucksache 13/803 – sowie den Antrag der Abgeordneten Dr. Uwe-Jens Heuer, Klaus-Jürgen Warnick und der anderen Abgeordneten der PDS „Moratorium zum Schutze der redlichen Nutzer und Nutzerinnen vor der zivilrechtlichen Durchsetzung von Rückübertragungsansprüchen im Beitrittsgebiet“ – Drucksache 13/613 – hat der Deutsche Bundestag in seiner 28. Sitzung vom 17. März 1995 in erster Lesung beraten und zur federführenden Beratung an den Rechtsausschuß und zur Mitberatung an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und den Antrag auf der Drucksache 13/803 auch an den Ausschuß für Wirtschaft überwiesen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat

a) die Vorlage auf der Drucksache 13/613 in seiner 15. Sitzung vom 21. Juni 1995 beraten und mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimme der Gruppe der PDS bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Abwesenheit der Fraktion der F.D.P. beschlossen, die Ablehnung der Vorlage zu empfehlen;

b) die Vorlage auf der Drucksache 13/803 in seiner 24. Sitzung vom 29. November 1995 beraten und mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Gruppe der PDS beschlossen, die Ablehnung des Antrages zu empfehlen;

c) die Vorlage auf der Drucksache 13/5982 in seiner 43. Sitzung vom 13. November 1996 beraten und mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Gruppe der PDS beschlossen, die Ablehnung des Gesetzentwurfs zu empfehlen;

d) die Vorlage auf der Drucksache 13/2022 in seiner 54. Sitzung vom 19. März 1997 beraten und mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen bei Stimmenthaltung der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Gruppe der PDS beschlossen, dem Deutschen Bundestag die Annahme der Vorlage in der Fassung der Formulierungshilfe des Bundesministeriums der Justiz vom 6. März 1997 nach Maßgabe der Änderungsanträge der Koalitionsfraktionen vom 14. März 1997 zu empfehlen. Er bittet den federführenden Rechtsausschuß einstimmig zu prüfen, ob die Ausschlussfrist des Artikels 237 EGBGB aus Gründen der Erhöhung der Rechtssicherheit auf mindestens den 30. Juni 1998 verkürzt werden kann.

Abgelehnt wurde der auch im Rechtsausschuß gestellte Änderungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und der Fraktion der SPD gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Gruppe der PDS;

e) die Vorlage auf der Drucksache 13/2822 in seiner 54. Sitzung vom 19. März 1997 beraten und mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und der Fraktionen der SPD gegen die Stimme der Gruppe der PDS bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beschlossen, die Ablehnung der Vorlage zu empfehlen.

Der Ausschuß für Wirtschaft hat die Vorlage auf der Drucksache 13/803 in seiner 18. Sitzung vom 22. November 1995 beraten und mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. gegen die Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Gruppe der PDS bei einer Enthaltung seitens der Fraktion der F.D.P. beschlossen, die Ablehnung des Antrages zu empfehlen.

Der Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat die Vorlage auf der Drucksache 13/5982 in seiner 54. Sitzung vom 13. November 1996 beraten und mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und

der Mehrheit der Stimmen der Fraktion der SPD gegen die Stimme der Gruppe der PDS bei Enthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie zwei Enthaltungen aus den Reihen der Fraktion der SPD beschlossen zu empfehlen, den Gesetzentwurf für erledigt zu erklären, soweit er mit dem Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen auf der Drucksache 13/5586 übereinstimmt, und im übrigen abzulehnen.

Der Rechtsausschuß hat die Vorlagen mehrfach, abschließend in seiner 80. Sitzung vom 19. März 1997 beraten. In seiner 57. Sitzung vom 25. September 1996 hat er eine öffentliche Anhörung durchgeführt. Daran haben als Sachverständige teilgenommen:

- Dr. Mathias Cremer
- Dr. Hartwig Dießer
- Prof. Dr. Joachim Göhring
- Prof. Dr. Norbert Horn (Universität zu Köln)
- Reinhold Horst (Haus und Grund Deutschland, Zentralverband der deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., Düsseldorf)
- Maren Kern (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsbauunternehmen e.V., Berlin)
- Hartmut Pelz (Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen, Brandenburg)
- Dr. Purps
- Franz Georg Rips (Deutscher Mieterbund, Köln)
- Dr. Heinrich Wahlen (Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft).

Hinsichtlich der Ergebnisse der Anhörung wird auf das Protokoll der 57. Sitzung des Rechtsausschusses mit den anliegenden Stellungnahmen der Sachverständigen verwiesen.

In seiner Schlußabstimmung stimmte der Rechtsausschuß zunächst über die einzelnen Artikel des Gesetzentwurfs in der Fassung des Wohnraummodernisierungsgesetzes wie folgt ab:

Der Artikel 1 wurde mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS und bei Abwesenheit der Vertreter der Fraktion der F.D.P. angenommen.

Der Artikel 2 wurde in der Fassung der Änderungsanträge der Koalitionsfraktionen vom 14. März 1997 mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD und der Gruppe der PDS bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN angenommen.

Der Artikel 3 wurde mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen, der Fraktion der SPD und der Gruppe der PDS bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN angenommen.

Die Artikel 4, 5, 6 und 7 wurden einstimmig angenommen.

Der Gesetzentwurf im ganzen wurde mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen bei einer Stimmenthaltung aus der Fraktion der CDU/CSU und bei Stimmenthaltung der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/

DIE GRÜNEN sowie der Gruppe der PDS angenommen.

Die Vorlage auf der Drucksache 13/2822 wurde mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimme der Gruppe der PDS bei Stimmenthaltungen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abgelehnt.

Die Vorlage auf der Drucksache 13/5982 wurde mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD bei Stimmenthaltungen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS abgelehnt.

Die Vorlagen auf den Drucksachen 13/803 und 13/613 wurden einstimmig für erledigt erklärt.

## II. Zum Inhalt der Beschlußempfehlung

Die vom Rechtsausschuß vorgeschlagene Fassung des Gesetzentwurfs des Bundesrates auf der Drucksache 13/2022 geht auf einen Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. zurück. Er enthält Regelungen zur Wohnraummodernisierung, zur Heilung von Formmängeln bei Grundstückskaufverträgen nach dem sog. Modrow-Gesetz, zum Bestandsschutz von rechtsfehlerhaften Enteignungen durch die damaligen DDR-Behörden, zur Entschädigung für Synagogen und anderen Gebäude und Einrichtungen jüdischer Kultusgemeinden, die während der Zeit des Nationalsozialismus zerstört oder enteignet wurden, zum „doppelten Durchgriff“ und zur Restitution von Unternehmenstrümmern im Sinne von § 3 Abs.1 Satz 4 und 5 VermG.

## III. Zur Begründung der Beschlußempfehlung

### 1. Allgemeines

Die Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. sahen für ein Nutzerschutzgesetz, wie vom Bundesrat vorgelegt, kein Bedürfnis. Insbesondere waren sie nicht der Ansicht, daß die in der 12. Legislaturperiode verabschiedeten Gesetze zur Bewältigung der vermögens- und eigentumsrechtlichen Schwierigkeiten in wesentlichen Punkten lückenhaft und ergänzungsbedürftig seien. Es könne auch keine Rede davon sein, daß diese Vorschriften den berechtigten Interessen der Nutzer von Grundstücken in den neuen Ländern nicht hinreichend Rechnung trügen. Vielmehr waren sie der Auffassung, daß die Schwierigkeiten bei der Modernisierung von Wohnraum, die sog. zivilrechtlichen Mängel bei der Überführung in Volkseigentum und eine Reihe weiterer Fragen einer gesetzlichen Regelung zugeführt werden sollten.

Im einzelnen betonten die Koalitionsfraktionen, daß bei der Regelung des „doppelten Durchgriffs“ Bedenken der neuen Länder und der Wohnungswirtschaft berücksichtigt worden seien. Diese hätten jedoch nicht dazu führen können, berechnete Restitutionsansprüche insbesondere von jüdischen Verfolgungsopfern und von enteigneten Gewerkschaften zu vernachlässigen.

Bei der Heilung der vom Bundesgerichtshof festgestellten Fehler beim Abschluß von Grundstückskaufverträgen nach dem sog. Modrow-Gesetz sei es notwendig sicherzustellen, daß der Abschluß des Kaufvertrages tatsächlich dem Willen der Kommune entsprochen und insoweit lediglich eine Falschbezeichnung vorgelegen habe. Deshalb müsse verlangt werden, daß der Vertreter der Gemeinde die betreffenden Rechtshandlungen auf der Grundlage eines Ratsbeschlusses vorgenommen habe oder die Rechtshandlung nachträglich durch die Gemeindevertretung oder den Kreistag gebilligt worden sei oder gebilligt werde.

Als besonders problematisch bezeichneten die Koalitionsfraktionen die Heilung von Rechtsfehlern bei Enteignungen durch die damaligen DDR-Behörden. Unter Hinweis auf die Grundsatzentscheidung innerhalb des Einigungsvertrages, wonach ein „Schlußstrich“ unter die Enteignungsfälle gezogen und eine Totalrevision ausgeschlossen werden sollte, sprachen sie sich dafür aus, daß Fehler, die aufgrund von „Schlampigkeiten“ unterlaufen seien, nur dann beachtlich sein sollen, wenn eine Überführung in Volkseigentum nach den einschlägigen Vorschriften der DDR grundsätzlich nicht möglich oder mit rechtsstaatlichen Grundsätzen schlechthin unvereinbar gewesen sei.

Die Fraktion der F.D.P. hob in diesem Zusammenhang noch einmal hervor, daß die Koalition in diesem Punkt den jetzigen Nutzern in den neuen Ländern so weit wie möglich entgegengekommen sei. Es sei jedoch unverzichtbar, daß für solche Fälle, in denen elementare rechtsstaatliche Grundsätze mißachtet worden seien, eine Aufhebung der Enteignung möglich sein müsse.

Die Fraktion der SPD kritisierte demgegenüber, daß mit der Prüfung, ob die Enteignung mit rechtsstaatlichen Grundsätzen schlechthin unvereinbar sei, eine unnötige Unsicherheit für die Betroffenen geschaffen werde. Durch den Vergleich zwischen dem rechtsstaatlich hoch qualifizierten Verwaltungshandeln bundesdeutscher Behörden und der Verwaltungspraxis der damaligen DDR-Behörden könnten Wertungsprobleme aufkommen, die zu Lasten der heutigen Nutzer gelöst würden. Deshalb beantragte sie, in Artikel 2 Abs. 2 Nr. 3 (§ 22 Abs. 1 Vermögenszuordnungsgesetz) die Formulierungen ab den Worten „werden können“ zu streichen. Dieser Antrag wurde mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen abgelehnt.

Ebenfalls Unklarheiten zu Lasten der Nutzer befürchtete die Fraktion der SPD bei den Heilungsvorschriften im Zusammenhang mit Grundstückskaufverträgen nach dem sog. Modrow-Gesetz. Die hierfür von den Koalitionsfraktionen geforderte Voraussetzung, daß das betreffende Verwaltungshandeln auf Grund eines Ratsbeschlusses vorgenommen worden sei, führe dazu, daß nicht mehr nur eine falsche Bezeichnung der verkaufenden Kommune geheilt werde, sondern daß eine qualifizierte Prüfung der Vertragsgrundlagen vorgenommen werden müsse. Deshalb beantragte sie, Artikel 2 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe c ohne die Worte „und auf Grund eines Ratsbeschlusses“ und den Satz „Dies gilt auch, wenn der Vertrag

im Nachhinein durch die kommunale Vertretungskörperschaft gebilligt worden ist.“ zu verabschieden. Dieser Antrag wurde mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen abgelehnt.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN schloß sich in allen Punkten der o. g. Kritik an und stellte darüber hinaus folgenden Änderungsantrag:

*Änderung des Artikels 1 des Investitionsvorranggesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1268):*

1. § 21 a Abs. 1 wird wie folgt gefaßt:

*„(1) Ein Investitionsvorrangbescheid ist auch zu erteilen, wenn der Verfügungsberechtigte durch einen Fachbetrieb, eigene Fachkräfte oder auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen durch einen oder mehrere Mieter des Wohngrundstücks Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne von § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe c an Wohngrundstücken vornehmen will.“*

2. Nach § 21 a Abs. 3 wird folgender Abs. 4 neu eingefügt:

*„(4) Der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, eine fachgerechte Durchführung der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Mieter nach Abs. 1 zu gewährleisten. Er ist verpflichtet, die sich aus der Investition für Mieter und Verfügungsberechtigten ergebenden Rechte und Pflichten vertraglich zu regeln. Die Rechte und Pflichten des Mieters aus dem Vertrag mit dem Verfügungsberechtigten bleiben von einer Änderung der Eigentumsverhältnisse an dem Wohngrundstück unberührt. Der Mieter kann vor dem Anmelder nach erfolgter Rückübertragung die Erstattung des Werts der erbrachten Leistungen verlangen, soweit dies der Vertrag über die vom Mieter durchzuführenden Baumaßnahmen vorsieht.“*

3. Der bisherige Absatz 4 wird zu Absatz 5, der bisherige Absatz 5 wird zu Absatz 6.

4. Nach § 21 b wird § 21 c neu eingefügt und wie folgt gefaßt:

*„§ 21 c*

*Vorkaufsrecht für Mieter*

*(1) Den Mietern des von ihnen selbst genutzten Wohngrundstücks steht bei dessen Verkauf nach dem Abschluß des vereinfachten Rückübertragungsverfahrens ein Vorkaufsrecht zu, wenn durch einen Investitionsvorrangbescheid, der eine Verpflichtung zur Durchführung von Investitionsmaßnahmen nicht enthält, einem Anmelder das Eigentum an dem Wohngrundstück übertragen worden ist.*

*(2) Der Verkäufer hat den Mietern den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.*

(3) Das Vorkaufsrecht kann binnen fünf Jahren nach Abschluß des vereinfachten Rückübertragungsverfahrens ausgeübt werden, es sei denn, die Mieter haben binnen vier Monaten nach dem Eintritt des Vorkaufsrechts ausdrücklich darauf verzichtet. Die §§ 504, 505 Abs. 2, §§ 506 bis 509 und 512 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind anzuwenden. Das Vorkaufsrecht ist mit der Ausnahme von Absatz 4 Satz 3 nicht übertragbar.

(4) Die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Mieter des Wohngrundstücks ist zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Mieter schriftlich ihre Bereitschaft erklärt, in Gemeinschaft von dem Vorkaufsrecht im Erwerbsfall Gebrauch zu machen. Das Vorkaufsrecht kann auf eine Wohnungsgenossenschaft übertragen werden, wenn mindestens die Hälfte der berechtigten Mieter dies schriftlich verlangt und sich verpflichtet, im Erwerbsfall Mitglied der Genossenschaft zu werden.

(5) Berechtigte Mieter im Sinne der Absätze 1 bis 4 sind die nach § 535 BGB berechtigten Hauptmieter mit Wohnraummietvertrag oder Gewerbmietvertrag.“

#### Begründung

Die neuen §§ 21 a und 21 b des Investitionsvorranggesetzes werden für eine Vielzahl von Grundstücken die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit schneller klären, als dies bislang der Fall ist, sie werden aber nur wenige Investitionen an den Grundstücken auslösen. Nach den bisherigen Erfahrungen wollen ca. 80 % der Alleigentümer nicht selbst investieren, sondern ihr restituiertes Grundstück an Dritte verkaufen. Auf der anderen Seite haben die Verfügungsberechtigten die Verantwortung für die Erneuerung ihrer eigenen Wohnungsbestände, so daß sie ihre organisatorischen und finanziellen Prioritäten nur im Ausnahmefall auf restitutionsbehaftete Grundstücke setzen werden.

Demgegenüber haben die Mieter des restitutionsbehafteten Mietwohngrundstücks ein elementares Interesse an der Durchführung von erhaltenden und von wertverbessernden Baumaßnahmen. Gleichzeitig gibt es eine Vielzahl von Mietern, die sich die für die bauliche Selbsthilfe erforderlichen Fertigkeiten angeeignet haben.

Das Interesse der Mieter an dem von ihnen genutzten Grundstück und die Finanz- und Selbsthilfepotentiale der Mieter sollen auf folgende Weise aktiviert werden:

1. Bei Mietwohngrundstücken, die nach erfolgloser Durchführung der vereinfachten Rückgabe nach § 21 b InVorG beim Verfügungsberechtigten verbleiben, soll auch Mietern die Möglichkeit zur Durchführung von Baumaßnahmen an der Mietsache ermöglicht werden, und zwar sowohl durch die Beauftragung von Fachfirmen als auch durch Selbsthilfe.

Über die Durchführung der Mieterinvestitionen muß der Verfügungsberechtigte mit dem Mieter einen Vertrag abschließen, der die Maßnahmen

benennt und die dafür gewährten Mietminderungen, die Fristen für die Abschreibung der Investitionen und die Erstattungspflichten des Eigentümers für den Fall des Auszugs des Mieters festlegt.

Gleichzeitig muß der Verfügungsberechtigte dafür Sorge tragen, daß die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht durchgeführt werden. Wo dies erforderlich ist, müssen Gewährleistungspflichten in den Vertrag über die Mieterinvestitionen aufgenommen werden.

2. Für den Fall, daß einem Anmelder das Grundstück nach § 21 b InVorG ohne eigene Investitionspflichten vorzeitig zurückgegeben wird, sollen die Mieter ein Vorkaufsrecht eingeräumt bekommen. Damit erhalten die Mieter im Falle des Grundstücksverkaufs für vier Monate eine Bedenkfrist, um zu prüfen, ob sie als Mietergemeinschaft zum Erwerb des Grundstücks bereit und in der Lage sind. Das Vorkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn mindestens die Hälfte der Hauptmieter sich am Grunderwerb beteiligt. Es kann auch ausgeübt werden, wenn die Mehrheit der Mieter sich für die Übertragung des Grundstücks an eine von ihnen benannte Wohnungsgenossenschaft ausspricht. Eine Umwandlung der Wohnungen in Eigentumswohnungen ist nicht Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts.

Der Änderungsantrag wurde mit den Stimmen der Fraktion der CDU/CSU gegen die Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Gruppe der PDS bei Abwesenheit der Fraktion der F.D.P. abgelehnt.

Auch der Vertreter der Gruppe der PDS befürchtete im Hinblick auf die von den Koalitionsfraktionen geforderten Voraussetzungen bei den Heilungsregelungen zusätzliche Unsicherheiten für die Nutzer in den neuen Ländern. Insbesondere die Regelungen zu den sog. Modrow-Verträgen gingen über die Heilung einer bloßen falsa demonstratio hinaus.

Von seiten der Gruppe der PDS wurde folgender Änderungsantrag eingebracht:

1. Artikel 2 „Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche und des Vermögenszuordnungsgesetzes“ des Entwurfs des Wohnraummodernisierungssicherungsgesetzes wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird gestrichen.

b) Nach Artikel 231 § 9 EGBGB wird folgender Paragraph eingefügt:

„§ 10

Eigentumsverzicht und Enteignungen  
Ausschluß von Ansprüchen aus dem Eigentum

(1) Die Begründung von Volkseigentum ist nicht deshalb unwirksam, weil

1. bei der Erklärung des Eigentumsverzichts die vorgeschriebene Form der Erklärung nicht beachtet wurde oder
2. bei der vorgenommenen Enteignung eine vorgeschriebene Zustellung, Anhörung, Beteiligung anderer Stellen, Begründung oder Bekanntgabe nicht vorgenommen oder weil Zuständigkeitsvorschriften auch innerhalb der staatlichen Stelle oder vergleichbare Verfahrensvorschriften nicht beachtet wurden oder
3. ein anderweitiger Fehler vorliegt, wenn der Erwerber darauf vertrauen durfte, daß der Erwerb in der Deutschen Demokratischen Republik Bestand haben würde.

(2) Vor dem 3. Oktober 1990 entstandene Ansprüche aus dem oder auf das Eigentum an einem Grundstück, insbesondere Ansprüche auf Grundbuchberichtigung, auf Herausgabe des Grundstücks, Ansprüche aus den Vorschriften, die für das Verhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Besitzer gelten, und Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung, sind ausgeschlossen, wenn

1. das Grundstück vor dem 13. Oktober 1990 in Volkseigentum überführt wurde,
2. seit Überführung in Volkseigentum 20 Jahre vergangen sind und
3. der frühere Eigentümer oder sein Rechtsnachfolger in dem in Nummer 2 genannten Zeitraum weder eine Klage in Ansehen des Eigentums erhoben noch die Eintragung eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs beantragt hat.

Satz 1 gilt nicht für Ansprüche aus unerlaubter Handlung. Die in Satz 1 bezeichneten Grundstücke sind Eigentum derjenigen juristischen Person, der sie nach den Vorschriften über die Abwicklung des Volkseigentums zustehen würden. Zwischenzeitliche Verfügungen über das Grundstück bleiben unberührt. Grundstücke im Sinne dieser Vorschrift sind auch grundstücksgleiche Rechte und beschränkte dingliche Rechte an einem Grundstück oder einem grundstücksgleichen Recht. Überführung in Volkseigentum ist unabhängig von ihrer Wirksamkeit eine Enteignung, ein Eigentumsverzicht, eine Eintragung im Grundbuch oder im Bestandsblatt und, wenn das Grundbuch geschlossen worden war, auch eine Eintragung in der Rechtsträgerkartei oder in Katasterunterlagen. Ansprüche nach dem Vermögensgesetz bleiben unberührt."

2. In den Entwurf des Wohnraummodernisierungssicherungsgesetzes wird folgender Artikel 3 eingefügt:

„Artikel 3

Änderung der Nutzungsentgeltverordnung

Die Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung) vom 22. Juli 1993 (BGBl. I S. 1339) wird wie folgt geändert:

In § 3 Abs. 1 wird die Nummer 4 gestrichen."

3. In den Entwurf des Wohnraummodernisierungssicherungsgesetzes wird folgender Artikel 4 eingefügt:

„Artikel 4

Änderung des Schuldrechtsänderungsgesetzes

Das Gesetz zur Änderung schuldrechtlicher Bestimmungen im Beitrittsgebiet (Schuldrechtsänderungsgesetz) vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538) wird wie folgt geändert:

Artikel 1 (Schuldrechtsanpassungsgesetz) wird wie folgt geändert:

§ 12 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 2 Satz 1 erhält folgende Fassung:

„Die Entschädigung bemißt sich nach dem Zeitwert des Bauwerks zum Zeitpunkt der Rückgabe des Grundstücks.“

- b) Absatz 3 wird gestrichen.

- c) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 3.'

4. Die bisherigen Artikel 4, 5, 6 und 7 des Wohnraummodernisierungssicherungsgesetzes werden die Artikel 6, 7, 8 und 9.

Begründung

Zu 1

Es werden Vorschläge wieder aufgegriffen, die das Bundesministerium der Justiz am 25. Juli 1996 und am 11. Oktober 1996 dem Rechtsausschuß als Formulierungshilfe unterbreitet hat und die inzwischen von der Koalition fallen gelassen wurden. Diese Vorschläge werden in § 10 Abs. 1 Nr. 3 durch die Bestimmung ergänzt, daß allgemeine Fehler geheilt werden, wenn der Erwerber darauf vertrauen durfte, daß der Erwerb in der Deutschen Demokratischen Republik Bestand haben würde. Beide vorgeschlagenen Absätze von Artikel 231 § 10 EGBGB sind geeignet, mehr Rechtssicherheit zu schaffen.

Durch die Regelung in Absatz 1 werden Fehler geheilt, die in der DDR bei der Begründung von Volkseigentum häufig vorgekommen sind. Es geht darum, daß Form- oder Verfahrensvorschriften nicht beachtet wurden. Diese Fehler werden dazu benutzt, um auf zivilrechtlichem Wege die Nichtigkeit entsprechender Rechtsgeschäfte einzuklagen und damit Entscheidungen der Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen und der Verwaltungsgerichte zu unterlaufen. In der Begründung des Bundesministeriums der Justiz zu seinem ursprünglichen Vorschlag hieß es: „Bei ehemals volkseigenen Grundstücken muß damit gerechnet werden, daß die Wirksamkeit von Eigentumsverzicht und Überführungen in Volkseigentum wegen formaler Mängel zweifelhaft ist. Ein kodifiziertes Verwaltungsrecht hat es indes in der Deutschen Demokratischen Republik nicht gegeben, weshalb die Unsicherheit in der formalrechtlichen Beurteilung solcher Fälle groß ist. Solche formalen Mängel hätten in der DDR indessen niemals zur Wie-

derbegründung des Privateigentums geführt und sollten auch nach Artikel 19 des Einigungsvertrages nicht nachträglich zu einer Überprüfung führen. Dieses praktische Ergebnis entspricht auch den Wertungen des bundesdeutschen Verwaltungsrechts. Deshalb müssen die Vorschriften über die Ersitzung um eine Vorschrift ergänzt werden, die solche Mängel – wie in den anderen Bundesländern auch – für unbeachtlich erklärt. Andere Mängel werden dadurch nicht berührt.“

Absatz 2 sieht eine Ersitzung zugunsten des Volkeigentums vor, wenn seit der Überführung in Volkseigentum 20 Jahre vergangen sind. Das erscheint zur Beförderung von Rechtssicherheit und Rechtsfrieden angemessen. Das sah auch das Bundesministerium der Justiz in der Begründung zu seinem ursprünglichen Vorschlag so: „Grundlage dieser Regelung ist Artikel 135 a Abs. 2 GG. Danach kann durch Bundesgesetz u. a. bestimmt werden, daß Verbindlichkeiten der DDR oder ihrer Rechtsträger aus dem Eigentum ganz oder teilweise nicht mehr zu erfüllen sind. Eine solche Regelung ist hier notwendig, um angesichts der entstandenen Unsicherheit über die Anwendung des Ersitzungsrechts in Altfällen des Beitrittsgebiets die Rechtssicherheit wiederherzustellen.“

Zu 2

§ 3 Abs. 1 Nr. 1 der Nutzungsentgeltverordnung sieht vor, daß das Nutzungsentgelt ab 1. November 1997 erneut drastisch gesteigert werden kann, und zwar um die Hälfte der bereits erreichten Höhe. Das Ziel der Verordnung, die Nutzungsentgelte denen der alten Bundesländer anzupassen, ist bereits erreicht und in vielen Fällen überschritten. Es müssen mehrheitlich 1,20 DM pro m<sup>2</sup> und Jahr bezahlt werden. Eingaben von Verbänden und Einzelpersonen an den Rechtsausschuß zeigen, daß dringender gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht. Die Vertriebung von Nutzern aus ihren Wochenend-, Freizeit- und Erholungsgrundstücken ist in vollem Gange. Es wachsen Unruhe, Angst und Verzweiflung bei den Betroffenen. Der Verband Deutscher Grundstücksnutzer (VDGN) informierte: „Zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung verfügten 2,6 Millionen Haushalte im Beitrittsgebiet über ein Wochenendgrundstück und 785 000 Haushalte über einen Kleingarten. Nach sechs Jahren Einheit haben nur noch 1,9 Millionen Haushalte ein Wochenendgrundstück. Die meisten der 700 000 Familien, die aufgegeben haben, taten dies aus finanziellen Gründen. Bei der nächsten Erhöhung des Nutzungsentgelts im Herbst 1997 werden nach Erhebung des VDGN weitere 40 Prozent aufgegeben.“ Der Gesetzgeber muß unverzüglich ein Zeichen setzen, indem er die vorgesehene Erhöhung ab 1. November 1997 annulliert. Nach diesem Schritt ist an einer sozialverträglichen Novellierung der Nutzungsentgeltverordnung zu arbeiten.

Zu 3

Es handelt sich um ein Gebot der Gleichbehandlung, Gerechtigkeit und Billigkeit. Beim Stand der Arbeitslosigkeit und bei der schwierigen sozialen Lage vieler Rentner führen die hohen und weiter steigenden Nutzungsentgelte dazu, daß sich viele derzeitige

Nutzer von den von ihnen genutzten Erholungsgrundstücken trennen müssen (vgl. Begründung zu 2.). Es ist nicht einzusehen, warum in diesen Fällen die den Nutzern zustehende Entschädigung geringer sein soll als in den Fällen einer Kündigung durch die Grundstückseigentümer.

Zu 4

Die Veränderung der Numerierung ergibt sich aus der Einführung zweier neuer Artikel.

Dieser Änderungsantrag wurde unter Nummer 1 mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS und unter den Nummern 2 und 3 mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und der Fraktion der SPD gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS abgelehnt. Dabei herrschte im Rechtsausschuß Einvernehmen darüber, daß die derzeitige Nutzungsentgeltverordnung und teilweise auch das Schuldrechtsänderungsgesetz dringend novellierungsbedürftig sei.

## 2. Zu den einzelnen Vorschriften

### Zu Artikel 1 (Änderung des Investitionsvorranggesetzes)

Zu Nummer 1 (Änderung von § 2 Abs. 1 Satz 1)

Der Anwendungsbereich der Eigeninvestition wird durch die Änderungen in § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und durch den § 21a auf die Modernisierung und Instandsetzung erstreckt. Dies bedingt eine entsprechende Änderung auch in § 2 Abs. 1.

Zu Nummer 2 (Änderung von § 3)

#### Vorbemerkung

Es soll erreicht werden, daß eine Modernisierung von Wohnraum in Mietshäusern auf anmeldebelasteten Grundstücken in den neuen Ländern nicht an der Verfügungsbeschränkung des § 3 Abs. 3 des Vermögensgesetzes scheitert. Diese läßt derzeit aber nur Instandsetzung und Instandhaltung, nicht jedoch Modernisierungsmaßnahmen zu.

Um das zu erreichen, muß der Verfügungsberechtigte in die Lage versetzt werden, eigene finanzielle Mittel wirtschaftlich sinnvoll für die Modernisierung von Wohnraum einsetzen oder fremdes Kapital für solche Maßnahmen gewinnen zu können. Das ist nur möglich, wenn er vor der Vornahme der Maßnahmen Klarheit über deren Zulässigkeit erlangen kann. Das Verfahren muß auch einfach sein.

#### Denkbare Modelle

Verfahren nach dem Investitionsvorranggesetz

Ein Verfahren, das die genannten Voraussetzungen erfüllt, kann nur ein Verfahren nach dem Investitionsvorranggesetz sein. Denn nur in einem solchen Verfahren läßt sich vor der Durchführung der Maßnahme Klarheit über ihre Zulässigkeit erlangen. Bei Anwendung des § 3 Abs. 3 des Vermögensgesetzes

wäre das nicht möglich. Hier würde die Zulässigkeit jeder einzelnen Modernisierungsmaßnahme regelmäßig erst bei der späteren Abrechnung der Kosten geprüft.

#### Kostenerstattungsmodell

Denkbar wäre ein Verfahren, das dem Verfügungsberechtigten die Erlaubnis zur Vornahme von Modernisierungsmaßnahmen gegen Erstattung der Kosten verschafft. Dabei müßte aber verhindert werden, daß der Anmelder die Kosten für solche Modernisierungsmaßnahmen zu tragen hat, die der Verfügungsberechtigte ohne die Anmeldebelastung nicht vornehmen würde, weil er diese Kosten z. B. nicht auf die Mieter umlegen kann. Das ist nur erreichbar, wenn dem Verfügungsberechtigten nur Modernisierungsmaßnahmen erlaubt werden, die er aus den Mieterträgen finanzieren kann. Das ist für kleinere Modernisierungsmaßnahmen möglich. Für die große Masse des Modernisierungsbedarfs muß aber mit einem Aufwand von mindestens 1500 DM/m<sup>2</sup> gerechnet werden. Dieser ließe sich mit den vorhandenen Mieten nicht finanzieren. Deshalb wird hier ein doppelseitiges Vorgehen vorgeschlagen: Neben einem Kostenerstattungsmodell für die kleineren Modernisierungsmaßnahmen, dem neuen § 21a, wird eine Öffnung des § 3 für den Hauptmodernisierungsbedarf vorgesehen.

#### Verkaufsmodell

Denkbar wäre auch eine Ausweitung des bisher schon vorhandenen Investitionszwecks für die Schaffung und Wiederherstellung von Wohnraum. Das würde bedeuten, daß der Restitutionsanspruch auch für Zwecke der Modernisierung in einen Anspruch auf Zahlung des Verkehrswerts umgewandelt werden kann. Die Durchführung von danach erlaubten Modernisierungsmaßnahmen hätte also den Untergang des Rückübertragungsanspruchs zur Folge. Zwar müßte bei einem solchen Modell der Verfügungsberechtigte neben den Kosten der Modernisierung die Sicherung der Verkehrswertzahlung finanzieren. Er könnte aber langfristig kalkulieren, weil er mit dem restitutionsbedingten Abgang des Objekts nicht mehr zu rechnen braucht. Außerdem muß er die Maßnahmen nicht selbst vornehmen; er hätte auch die Möglichkeit des Verkaufs an modernisierungswillige und -fähige Dritte. Damit wären Hindernisse der Modernisierung durch die Verfügungssperre auszuräumen. Dieses Modell ist daher vor allem für die vielen Fälle geeignet, in denen der bereits erwähnte „große Modernisierungsbedarf“ vorhanden ist. Es führt aber zu einer qualitativen Ausweitung des Investitionsvorranggesetzes. Diese ist nur gerechtfertigt, wenn dem Anmelder zuvor der Erwerb des Grundstücks angeboten worden ist. Dieses Modell wird hier vorgeschlagen.

#### Zu Buchstabe a (Neufassung von § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2)

Der besondere Investitionszweck „Wiederherstellung von Wohnraum“ in § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 InVorG wird erweitert und wie vorgeschlagen gefaßt.

#### Zu Buchstabe b (Anfügung von Absatz 4 neu)

Der erweiterte Investitionszweck nach Nummer 2 Buchstabe c (Schaffung und Sicherung von Wohnraum) soll nur in Anspruch genommen werden dürfen, wenn dem Anmelder vorher die Rückgabe des betreffenden Objekts ohne besondere Bedingungen (d. h. er muß sich nicht zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen verpflichten) angeboten wurde und er dieses Angebot nicht angenommen hat. Die Modalitäten dieser Rückgabe sind in dem neuen § 21 b geregelt, auf dessen Erläuterung Bezug genommen wird. Mit Absatz 4 wird sichergestellt, daß eine Wohnraummodernisierung oder -wiederherstellung nur genehmigt werden darf, wenn die Rückübertragung vorher versucht worden ist.

Absatz 4 gilt nur dann, wenn die Modernisierung von Wohnraum im allgemeinen Verfahren nach den §§ 2, 4 durchgeführt werden sollen. Dieses ist aber nicht das einzige Verfahren, in dem Wohnraummodernisierung erreicht werden kann. In Betracht kommen neben dem allgemeinen noch die besonderen Verfahren nach dem geltenden § 21 und dem neuen § 21a über die Wohnraummodernisierung im vereinfachten Verfahren. Für das Verfahren nach § 21 macht dieses Vorschaltverfahren keinen Sinn. Deshalb gilt dieses hierfür nicht. Anders liegt es dagegen bei dem neuen Verfahren nach § 21a, für den in § 21a Abs. 3 Nr. 1 eine korrespondierende Regelung getroffen werden soll.

#### Zu Nummer 3 (Änderung von § 4)

#### Zu Buchstabe a (Streichung von Absatz 1 Satz 2)

Verfahren nach dem Investitionsvorranggesetz sollten nicht auf unbestimmte Zeit, sondern nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 1995 zulässig sein. Diese Frist ist durch die Verordnung zur Verlängerung des Investitionsvorranggesetzes vom 8. Dezember 1995 (BGBl. I S. 1609) bis zum Ablauf des 31. Dezember 1998 verlängert worden. Grundlage für den Erlaß dieser Rechtsverordnung war eine entsprechende Ermächtigung in Artikel 18 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182). Die Befristung der Antragsmöglichkeit nach dem Investitionsvorranggesetz gilt durch ihre Einstellung in § 4 Abs. 1 des Gesetzes nur für das dort geregelte allgemeine Investitionsvorrangverfahren, nicht jedoch für die in den §§ 18 bis 21 geregelten besonderen Investitionsvorrangverfahren, für die sie mit einer Ausnahme nach dem Willen des Gesetzgebers aber eigentlich auch gelten sollte. Um den ursprünglichen Willen des Gesetzgebers wiederherzustellen, sollen deshalb § 4 Abs. 1 Satz 2 und die Verordnung zur Verlängerung des Investitionsvorranggesetzes aufgehoben und statt dessen in einem neuen § 27 eine einheitliche, für alle Verfahren geltende Antragsfrist vorgesehen werden. Entsprechend dem Willen des Gesetzgebers des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes soll dabei allerdings das Verfahren nach § 21 des Investitionsvorranggesetzes ausgenommen werden, das die besonderen Investitionsvorhaben durch den Alteeigentümer regelt und daher geeignet ist, die Restitution zu beschleunigen. Für eine Beschleunigung

gung der Restitution besteht gerade auch nach Ablauf der Antragsfrist ein besonderes Bedürfnis.

Zu Buchstabe b (Änderung von Absatz 2)

Absatz 2 regelt die Zuständigkeit für das Investitionsvorrangverfahren. Nicht ganz eindeutig war bisher, ob sich diese Zuständigkeit nur auf den Erlaß des Bescheides oder auch auf die Entscheidungen über die Verlängerung der Frist und den Widerruf bezieht. Da die Bündelung aller Entscheidungen in einer Hand jedenfalls zweckmäßig ist, soll diese Frage durch Anfügung einer entsprechenden ausdrücklichen Vorschrift geklärt werden.

Zu Nummer 4 (Änderung von § 5 Abs. 3)

Der Anmelder kann nach § 5 Abs. 3 grundsätzlich auch ein eigenes Vorhaben in das Investitionsvorrangverfahren einführen. Dies ist geboten, solange ihm die Rückübertragung des Objekts nicht angeboten worden ist. Ist ihm die Rückübertragung dagegen nach § 21 b, also auch ohne eine eigene Investitionsverpflichtung, angeboten worden, wäre es nicht gerechtfertigt, ihn im daran anschließenden Verfahren noch mit eigenen Vorhaben zu berücksichtigen.

Zu Nummer 5 (Änderung von § 7 Abs. 1)

In § 7 Abs. 1 Satz 2 bis 5 ist der sog. Anmeldervorrang geregelt. Er besagt, daß ein Anmelder mit einem eigenen Vorhaben grundsätzlich den Vorrang vor einem anderen Vorhabenträger genießt. Dieser Vorrang ist aber nicht mehr gerechtfertigt, wenn der Anmelder das Angebot zur Rückübertragung im vereinfachten Verfahren nach dem neuen § 21 b nicht angenommen hat. Deshalb soll durch einen neuen Satz 6 der Anmeldervorrang in diesem Fall ausgeschlossen werden.

Zu Nummer 6 (Änderung von § 11 Abs. 5)

Zu Buchstabe a (Änderung von Satz 1)

§ 11 Abs. 5 regelt die Folgen einer sog. Eigeninvestition. Hierunter versteht man ein besonderes Investitionsvorhaben im Sinne von § 3 Abs. 1 des Investitionsvorranggesetzes, das durch den Verfügungsberechtigten selbst und nicht durch einen Dritten als Investor, dem der Vermögenswert durch Verkauf oder sonstige Rechtsgeschäfte zur Verfügung gestellt wird, verwirklicht werden soll. Nach § 11 Abs. 5 hat die Durchführung des Vorhabens durch den Verfügungsberechtigten selbst den Verlust des Anspruchs des Alteiligentümers auf Rückübertragung nach dem Vermögensgesetz zur Folge. Der Alteiligentümer soll seinen Anspruch allerdings nicht ersatzlos verlieren. In § 16 Abs. 1 des Investitionsvorranggesetzes ist vielmehr vorgesehen, daß er von dem Verfügungsberechtigten nach Feststellung oder anderweitigem Nachweis seiner Berechtigung Zahlung des Verkehrswertes des Objektes verlangen kann, den dieses vor Durchführung der Investitionsmaßnahme hatte. Bei öffentlich-rechtlichen Verfügungsberechtigten kann es hiermit sein Bewenden haben, da diese regelmäßig nicht konkursfähig sind und der Alteiligentümer deshalb bei ihnen nicht Gefahr läuft,

mit seinem Zahlungsanspruch auszufallen. Das ist bei privaten Verfügungsberechtigten anders. § 8 Abs. 2 Satz 1 Buchstabe d des Investitionsvorranggesetzes sieht deshalb vor, daß bei privaten Verfügungsberechtigten im Investitionsvorrangbescheid bereits zur Auflage gemacht werden muß, daß Sicherheit für den Verkehrswert geleistet wird. Der Gesetzgeber ist aber davon ausgegangen, daß die Sicherheit bei Beginn des besonderen Investitionsvorhabens erbracht wird und bei Fertigstellung der Eigeninvestition zur Verfügung steht. In der Praxis kann davon allerdings nicht ausgegangen werden. Es ist deshalb notwendig, den Anspruchsverlust nicht allein von der Fertigstellung des Vorhabens, sondern auch davon abhängig zu machen, daß die Sicherheit tatsächlich auch erbracht ist. Dies wird durch die Ergänzung des § 11 Abs. 5 erreicht.

Zu Buchstabe b (Anfügung von Satz 2 neu)

Mit seinem Urteil vom 2. Mai 1996 (7 C 16.95) hat das Bundesverwaltungsgericht eine Lücke in der geltenden Regelung über die Eigeninvestition aufgezeigt, die geschlossen werden soll. Danach gilt § 12 Abs. 3 nicht für die Eigeninvestition. Das bedeutet, daß der Verfügungsberechtigte als Investor nicht davor geschützt ist, den Vermögenswert trotz der Investition zu verlieren. Er muß aber die Möglichkeit haben, sein Vorhaben innerhalb der Frist zu verwirklichen. Das läßt sich nur erreichen, wenn bis dahin ein Rückübertragungsverfahren ausgesetzt wird.

Zu Nummer 7 (Änderung von § 12 Abs. 3)

In § 12 Abs. 3 Satz 2 des Investitionsvorranggesetzes wird wegen der näheren Einzelheiten der gesetzlichen Rückübertragungspflicht nach § 12 Abs. 3 Satz 1 auf § 20 der Grundstücksverkehrsordnung Bezug genommen. Mit der Neufassung der Grundstücksverkehrsordnung durch Artikel 15 § 1 des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182) ist § 20 geändert und zu § 7 der neuen Fassung geworden. Zwar ist die in § 12 Abs. 3 Satz 2 des Investitionsvorranggesetzes enthaltene Verweisung auf den früheren § 20 der Grundstücksverkehrsordnung nach Artikel 18 Abs. 2 des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes als Verweisung auf den nunmehr geltenden § 7 der Grundstücksverkehrsordnung zu lesen. Da es die Anwendung aber erleichtern wird, soll die Verweisung geändert werden.

Zu Nummer 8 (Änderung von § 13 Abs. 1)

Zu Buchstabe a (Änderung von Satz 1)

Absatz 1 sieht vor, daß das Vorhaben innerhalb der festgesetzten Frist durchgeführt werden muß. Daran soll sich nichts ändern. Redaktionell soll aber die Möglichkeit einer Fristverlängerung stärker betont werden.

Zu Buchstabe b (Änderung von Satz 3)

In dem Investitionsvorrangbescheid ist dem Träger eines besonderen Investitionsvorhabens aufzugeben, dieses Vorhaben innerhalb einer bestimmten, in dem

Bescheid festzusetzenden Frist durchzuführen. Geschieht das nicht, läuft der Investor Gefahr, daß der Investitionsvorrangbescheid aufgehoben und er dadurch verpflichtet wird, das Grundstück dem Verfügungsberechtigten zurückzuübertragen. Mit dieser sehr einschneidenden Regelung soll erreicht werden, daß der Investor das besondere Investitionsvorhaben im Interesse eines beschleunigten Aufbaus der neuen Bundesländer zügig durchführt und damit auch die Beschränkung des Anmelders in seinen Rechten sachlich rechtfertigt. Ist das Vorhaben durchgeführt, hat der Investor gerade wegen der sehr einschneidenden Folgen der Aufhebung des Investitionsvorrangbescheides ein erhebliches Interesse daran, gesichert zu erfahren, ob ein Widerspruch ausgeschlossen oder – im Gegenteil – zu befürchten ist. Dem trägt § 13 Abs. 2 Satz 1 im Grundsatz dadurch Rechnung, daß er nach Fertigstellung des Vorhabens bei der Investitionsvorrangbehörde die Feststellung beantragen kann, daß er seinen Pflichten entsprochen und das Vorhaben rechtzeitig fertiggestellt hat. Das gleiche Interesse besteht aber auch dann, wenn der Investor seine Pflichten zwar nicht voll erfüllt, jedoch nach § 15 Abs. 1 Satz 3 und 4 trotzdem keinen Widerruf zu befürchten hat. Denn auch in einem solchen Fall hat er ein schutzwürdiges Interesse, schnell seine Dispositionsmöglichkeiten zu erfahren. Deshalb soll die Feststellung nach § 13 Abs. 1 Satz 3 auch für den Fall möglich sein, daß ein Widerruf aus anderen Gründen ausgeschlossen ist.

Zu Nummer 9 (Änderung von § 14)

Zu Buchstabe a (Änderung von Absatz 1)

Bisher scheidet eine Verlängerung aus, wenn sie nicht vor Ablauf der Frist beantragt worden ist. Oftmals liegt zu diesem Zeitpunkt ein Antrag des Anmelders auf Widerruf nicht vor. Wenn der Anmelder aber selbst nicht auf der pünktlichen Einhaltung der Frist besteht, kann eine nachträgliche Verlängerung der Frist zugelassen werden. Dem dient die Änderung von Absatz 1 Satz 1.

Zu Buchstabe b (Neufassung von Absatz 2)

Mit der Neufassung soll § 14 Abs. 2 an die Änderung der Vorschrift über den Widerruf in Nummer 10 angepaßt werden.

Zu Nummer 10 (Änderung von § 15)

Zu Buchstabe a (Änderung von Absatz 1)

Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Investitionsvorranggesetzes ist der Widerruf eines Investitionsvorrangbescheides derzeit ausgeschlossen, wenn das Vorhaben nachhaltig begonnen worden ist und seine Nichtdurchführung oder wesentliche Änderung auf dringende betriebliche Erfordernisse zurückzuführen ist. Der Investor darf also ein anmeldebelastetes Grundstück auch nach dem Wortlaut der Vorschrift dann behalten, wenn er das Vorhaben überhaupt nicht durchgeführt hat, vorausgesetzt, er hat damit nachhaltig begonnen. Ein Beispiel hierfür wäre der geplante Bau eines Bürogebäudes, der nach Aushe-

bung der Baugrube zum vollständigen Erliegen gekommen ist.

Diese Regelung geht auf das Gesetz zur Beseitigung vom Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen vom 20. März 1991 (BGBl. I S. 766) zurück, durch das in die damals geltenden Investitionsregelungen ein derartiger Widerrufs Ausschuß eingeführt worden ist. Die einschlägigen Vorschriften waren § 3a Abs. 7 Satz 1 des Vermögensgesetzes in der vor dem Inkrafttreten des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257) geltenden Fassung und § 1d Abs. 2 des damals noch geltenden Investitionsgesetzes. Mit beiden Vorschriften und auch mit deren Übernahme in das geltende Investitionsvorranggesetz wollte der Gesetzgeber einem typischen Unternehmerrisiko Rechnung tragen. Dieses besteht darin, daß die Prognose über die Marktchancenentwicklung ganz oder teilweise unrichtig wird und zu Umplanungen zwingt. Würde man den Investor auch in solchen Fällen strikt an den Vorhabenplan binden, wäre er oft gezwungen, das Vorhaben komplett aufzugeben, obwohl es in einer „abgespeckteren Version“ durchgeführt durchaus arbeitsmarkt- oder wohnungswirtschaftspolitisch wirksam werden könnte. Der Investor sollte deshalb die Möglichkeit haben, sein Vorhaben zu verkleinern oder anders zu gestalten, um es ohne Rechtsverlust doch noch zur Durchführung zu bringen. Der Wortlaut des § 15 Abs. 1 Satz 2 erweist sich aber gemessen an diesem Ziel teilweise als zu weit und teilweise als zu eng.

Als zu weitgehend erweist sich in der Praxis der Ausschuß des Widerrufs für den Fall der Nichtdurchführung des Vorhabens. Der Ausschuß des Widerrufs auch in diesem Fall steht im Grunde im Gegensatz zu einem der tragenden Prinzipien des Investitionsvorranggesetzes, das besagt, daß der Anmelder mit seinem vermögensrechtlichen Anspruch nur dann zurücktreten soll, wenn ein besonderes Investitionsvorhaben im Sinne von § 3 Abs. 1 des Investitionsvorranggesetzes zugesagt und durchgeführt worden ist. Mit diesem tragenden Prinzip glaubte der Gesetzgeber, den Widerrufs Ausschuß auch bei Nichtdurchführung des Vorhabens dadurch vereinfachen zu können, daß als Minimalvoraussetzung der nachhaltige Beginn des Vorhabens gefordert wird. Dem lag die Vorstellung zugrunde, daß ein besonderes Investitionsvorhaben entweder von vornherein oder erst am Ende scheitert. Scheiterte es von vornherein, so würde der nachhaltige Beginn nicht erreicht. Scheiterte es erst während der Durchführung, so sei ein schätzenswertes Investitionsteilstück vorhanden, aus dem Folgeinvestoren die gewünschten arbeitsmarkt- oder wohnungswirtschaftspolitischen Effekte erarbeiten könnten. Diese Erwartung des Gesetzgebers realisiert sich in der Praxis nicht. Nicht selten schafft ein finanzschwacher Investor zwar den nachhaltigen Beginn, für den die erwähnte Baugrube ja bereits ausreicht, vermag dann aber keine nennenswerten Investitionsleistungen zu erbringen, auf der Folgeinvestoren aufsetzen könnten. Damit wird deutlich, daß die Anforderungen an den Ausschuß des Widerrufs zu gering sind. Deshalb muß § 15 Abs. 1 Satz 2 des Investitionsvorranggesetzes schon heute vom

Sinn und Zweck her dahin ausgelegt werden, daß die Nichtdurchführung des bisherigen Vorhabens nur dann den Widerruf ausschließt, wenn wenigstens ein anderer besonderer Investitionszweck im Sinne von § 3 Abs. 1 des Investitionsvorranggesetzes verwirklicht wird.

Dies gilt auch für die zweite Alternative des Ausschlusses, die wesentliche Änderung des ursprünglichen Vorhabens. Hier wird nämlich jede und damit auch eine solche Änderung zugelassen, mit der das Investitionsvorhaben unter die Schwelle des § 3 Abs. 1 des Investitionsvorranggesetzes sinkt. Dem vermag entgegen der Erwartung des Gesetzgebers auch das Erfordernis des nachhaltigen Beginns nicht vorzubeugen. Denn ein nachhaltiger Beginn ist immer dann zu bejahen, wenn ein auch deutlich geringerwertiges Vorhaben verwirklicht worden ist.

Als zu eng erweist sich der Ausschluß aber gerade wegen des Merkmals des nachhaltigen Beginns. In der Praxis häufen sich die Fälle, daß ein Investor zu Änderungen seines ursprünglichen Planes gezwungen wird, bevor er überhaupt angefangen hat. Ein Beispiel wäre etwa ein Fabrikgelände, bei dem der vorhandene Altbau abgerissen und durch eine neue moderne Fabrikhalle ersetzt werden soll. Nicht selten kommt es vor, daß das an sich zum Abriß vorgesehene Fabrikgebäude als denkmalwürdig erkannt und eine Umplanung unter Einbeziehung des vorhandenen Gebäudes und der Erfordernisse des Denkmalschutzes vorgesehen werden muß. Dies kann zum Teil auch zu einer Verringerung der vorgesehenen Arbeitsplätze führen, weil die vorgesehene Zahl von Arbeitsplätzen sich in dem vorhandenen denkmalwürdigen Fabrikgebäude nicht unterbringen läßt. Nach geltendem Recht kann der Investor den Widerruf des Investitionsvorrangbescheides nur vermeiden, wenn er auf die behördliche Intervention hin seinen Plan sofort ändert und diesen vollständig verwirklicht. Er wäre gezwungen, zunächst mit der Durchführung des von den Behörden beanstandeten ursprünglichen Vorhabens nachhaltig zu beginnen und dieses sofort nach dem nachhaltigen Beginn aufzugeben und das von den Behörden gebilligte, aber geänderte Vorhaben durchzuführen. Das setzt allerdings voraus, daß an dem Vorhaben überhaupt ohne Beanstandung der Behörden Maßnahmen durchgeführt werden können, die einen nachhaltigen Beginn darstellen. Könnte ein Investor derartige Maßnahmen durchführen, trüge er zudem das Risiko, daß diese Maßnahmen insgesamt noch nicht als nachhaltiger Beginn gewertet und damit auch das durchgeführte Vorhaben den Widerruf nicht vermeiden kann.

Schließlich ist zu berücksichtigen, daß es sich um Maßnahmen zum nachhaltigen Beginn des ursprünglichen Vorhabens handeln muß, die für das tatsächlich durchgeführte Vorhaben völlig nutzlos sein können. Im Ergebnis hängt der Ausschluß des Widerrufs bei diesen geänderten, aber im Ergebnis durchgeführten Vorhaben von Zufälligkeiten ab, die der Investor nicht beherrschen kann. Von ihm Maßnahmen zu verlangen, die für ihn angesichts der bereits eingetretenen Erfordernisse zur Änderung des Vorhabens völlig nutzlos sind, mutet zudem ein wenig willkürlich an.

Diesen drei Nachteilen soll durch eine Neufassung des § 15 Abs. 1 Rechnung getragen werden. Gegenüber der geltenden Fassung ergeben sich folgende wesentliche Änderungen:

Entfallen soll der Ausschluß des Widerrufs bei Nichtdurchführung des Vorhabens. Mit dem Investitionsvorrangbescheid wird nämlich der investive Vertrag unter der Auflage genehmigt, daß es überhaupt zu einem besonderen Investitionsvorhaben kommt.

Ein Investor, der ein solches Vorhaben mutwillig überhaupt nicht verwirklicht, darf nicht ernsthaft damit rechnen, den Vermögenswert behalten zu dürfen. Dies gilt auch dann, wenn er nachhaltig begonnen hat. Es ist ausgesprochen selten, daß hierbei werthaltigere Baumaßnahmen, z. B. ein kompletter Rohbau oder auch nur eine Bauruine entstehen. Im übrigen wird in Anlehnung an § 55 Abs. 2 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Vorhabenträgerwechsel allgemein zugelassen, so daß kein Investor gezwungen ist, das Vorhaben nach Erstellung einer Bauruine undurchgeführt stehen zu lassen. Da § 55 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung inzwischen aber aufgehoben worden ist, soll dies im vorliegenden Zusammenhang klargestellt werden. In Satz 3 soll daher der Widerruf eines Investitionsvorrangbescheides auch dann ausgeschlossen sein, wenn das Vorhaben zwar realisiert, aber nicht durch den im Investitionsvorrangbescheid benannten Investor, sondern durch einen anderen tatsächlich zu Ende geführt worden ist.

Beibehalten werden soll sowohl bei dem ursprünglichen als auch bei einem nachfolgenden Vorhabenträger der Ausschluß des Widerrufs bei wesentlicher Änderung des Vorhabens. Voraussetzung soll hierfür aber künftig sein, daß das geänderte Vorhaben den Anforderungen des § 3 Abs. 1 des Investitionsvorranggesetzes entspricht. Um das zu erreichen, ist dem Investor auf Antrag eine Nachfrist zu setzen (§ 14).

Entfallen soll dagegen das Erfordernis des nachhaltigen Beginns. Der Investor soll nicht gezwungen sein, den u. U. nutzlosen Versuch zu unternehmen, das ursprüngliche Vorhaben durchzuführen. Entscheidend ist, daß er zumindest ein geändertes Vorhaben verwirklicht.

Die strengeren Vorschriften über den Widerrufsbeschluß nach der Neuregelung sollen nur für nach dem Inkrafttreten dieser Vorschrift erlassene Investitionsvorrangbescheide gelten. Für vorher erlassene Bescheide sollen im wesentlichen die bisherigen Vorschriften über den Widerruf gelten.

Zu Buchstabe b (Änderung von Absatz 3)

Wird der Investitionsvorrangbescheid widerrufen, so hat das nach der gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Buchstabe c des Investitionsvorranggesetzes in den Vertrag aufzunehmenden Vereinbarung zur Folge, daß der Investor aus dem Veräußerungsvertrag verpflichtet ist, den Vermögenswert auf den Verfügungsberechtigten zurückzuübertragen. Ist der investive Vertrag als Vertrag zugunsten eines Dritten, nämlich des Anmelders, ausgestaltet, kann der Anmelder nach § 328

BGB seine Rechte aus dem Vertrag im Fall des Widerrufs selbst durchsetzen. Der Gesetzgeber geht allerdings davon aus, daß der investive Vertrag in aller Regel kein Vertrag zugunsten des Anmelders ist. In diesem Fall stehen dem Anmelder keine eigenen Rechte zu. § 15 Abs. 3 des Investitionsvorranggesetzes verpflichtet deshalb den Verfügungsberechtigten dazu, seine eigenen vertraglichen Ansprüche im Interesse des Anmelders geltend zu machen. Die Geltendmachung und vor allem Durchsetzung dieser Ansprüche ist nämlich Voraussetzung für die Weiterführung des Restitutionsverfahrens. Und genau dazu ist der Widerruf des Investitionsvorrangbescheides im Gesetz vorgesehen. Nach geltendem Recht ist der Anmelder aber gezwungen, tatenlos zuzusehen und abzuwarten, ob der Verfügungsberechtigte seine Ansprüche tatsächlich geltend macht und durchsetzt. Hier liegt auch ein Widerspruch zur Rechtslage bei der Anfechtung eines Investitionsvorrangbescheides. Wird ein Investitionsvorrangbescheid aufgehoben und hat der Anmelder mit einem Antrag auf einstweilige Anordnung diesbezüglich auch Erfolg, so kann ihm nach § 12 Abs. 3 Satz 2 des Investitionsvorranggesetzes in Verbindung mit § 7 Abs. 3 Satz 1 der Grundstücksverkehrsordnung der Anspruch übertragen werden. Er kann ihn dann selbst im eigenen Namen gegenüber dem Investor durchsetzen. Diese Rechtsfolge ist auch im Fall des Widerrufs angezeigt. Deshalb wird dem § 15 Abs. 3 eine entsprechende Regelung angefügt.

#### Zu Buchstabe c (Anfügung von Absatz 4 neu)

Nach dem Investitionsvorrangbescheid ist der Investor verpflichtet, das Vorhaben entsprechend dem Plan und innerhalb einer in dem Bescheid festgesetzten Frist durchzuführen. Geschieht das nicht, so ist der Investitionsvorrangbescheid grundsätzlich zu widerrufen. Eine Ausnahme soll nach dem neu gefaßten § 15 Abs. 1 Satz 3 nur dann möglich sein, wenn wesentliche Änderungen vorgenommen worden sind und diese auf betriebliche oder behördliche Erfordernisse zurückgehen. Der Widerruf des Investitionsvorrangbescheides löst nach dem investiven Vertrag die Verpflichtung zur Rückübertragung des Vermögenswertes aus. Der Gesetzgeber ist davon ausgegangen, daß das Widerrufsverfahren zügig abgewickelt werden kann und Maßnahmen zur Sicherung nicht notwendig sind. Die Praxis hat aber gezeigt, daß der mit dem Widerruf des Investitionsvorrangbescheides drohende Vermögensverlust manche Investoren dazu veranlaßt, noch vor Abschluß des Widerrufsverfahrens eine Veräußerung vorzunehmen, die dann eine Rückübertragung verhindert. Dies macht es erforderlich, das Widerrufsverfahren rechtlich abzusichern. Dies geschieht am zweckmäßigsten durch die Einführung eines Verfügungsverbots für die Dauer des Verfahrens. Es wäre möglich gewesen, ein grundbuchfähiges Verfügungsverbot vorzusehen. Dieses wäre aber mit einem nicht angemessenen Aufwand verbunden gewesen. Deshalb wird hier ein behördliches Verfügungsverbot vorgesehen. Der neue Absatz 4 sieht vor, daß nach Einleitung des Widerrufsverfahrens die zuständige Behörde ein Verfügungsverbot ausspricht. Es endet mit dem Vollzug der Rückübertragung durch Vertrag

oder der Bestandskraft der ablehnenden Entscheidung über den Widerrufs Antrag.

#### Zu Nummer 11 (Änderung von § 16)

##### Zu Absatz 5 neu

Mit Absatz 5 soll das Investitionsvorranggesetz mit dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457) verzahnt werden. Der Erwerber eines anmeldebelasteten Grundstücks muß nicht immer ein unbeteiligter Dritter sein. Vorhabenträger kann auch ein Nutzer des betreffenden Grundstücks im Sinne von § 9 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes sein. In Betracht kommen z.B. Gewerbetreibende, die, ohne Gebäudeeigentum erworben zu haben, auf anmeldebelastetem Grund und Boden einen Betrieb errichtet haben, oder auch LPGs bzw. deren Rechtsnachfolger, deren Gebäudeeigentum auf anmeldebelastetem Grund und Boden steht. In diesen Fällen kann die investive Veräußerung zugleich auch einen Kaufvertrag im Sinne der §§ 61ff. des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes darstellen. Sollte der Verfügungsberechtigte aber gegenüber dem Vorhabenträger aufgrund des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes verpflichtet sein, diesem das Grundstück gemäß den §§ 29 bis 31, 68 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zum halben Bodenwert zu verkaufen, so kann er nach dem Investitionsvorranggesetz auch nur verpflichtet sein, diesen eingezogenen halben Bodenwert auszukehren. Denn der Anmelder müßte nach erfolgter Restitution das Grundstück dem Nutzer ja ebenfalls zum halben Bodenwert verkaufen. Der Umstand, daß dieser Verkauf unter Anwendung des Investitionsvorranggesetzes vor Entscheidung über die Restitution durchgeführt wird, kann nicht dazu führen, daß statt des an sich zu zahlenden halben nunmehr der volle Verkehrswert des Grundstücks zu zahlen ist und vom Grundstückseigentümer realisiert wird. Deshalb sieht Absatz 6 vor, daß sich die Verpflichtung des Verfügungsberechtigten, den Verkehrswert zu zahlen (Absatz 1 Satz 3 und 4 und Absatz 3) auf das Entgelt beschränkt, das der Vorhabenträger als Nutzer nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz für den Ankauf, die Bestellung eines entsprechenden Erbbaurechtes oder einer Dienstbarkeit zu entrichten hat (vgl. §§ 43, 48, 68 bis 73 und 118 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes). Das ist in der Regel der halbe Bodenwert.

##### Zu Absatz 6 neu

Mit dem neuen Absatz 6 soll klargestellt werden, wer Berechtigter im Sinne von § 16 ist. Gedacht war seit dem Investitionsgesetz aus dem Einigungsvertrag stets nur an den Anmelder, der ohne die besondere Investition Rückübertragung hätte beanspruchen können. Dieser Wille des Gesetzgebers ist in der Praxis dadurch undeutlich geworden, daß das Vermögensgesetz einen anderen Berechtigtenbegriff verwendet und die Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen oft – mit Rücksicht auf die Entschädigungsberechtigung nach dem Entschädigungsgesetz – eine Berechtigtenfeststellung treffen, die aber für § 16 nicht genügt. Deshalb soll in Absatz 7 klarge-

stellt werden, wer Berechtigter im Sinne des Investitionsvorranggesetzes ist.

Wenn die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben eine Verbindlichkeit übernimmt, bedarf es der nach allgemeinen Vorschriften (§ 415 BGB) erforderlichen Zustimmung des Berechtigten in der Sache nicht. Diese soll deshalb für entbehrlich erklärt werden. Dies soll alsbald geregelt werden, weil sonst zahlreiche Verbindlichkeitsübernahmen in der Schwebe bleiben und nicht schnell vollzogen werden können. Dies wird mit Absatz 6 Satz 2 bestimmt.

Zu Nummer 12 (Änderung von § 17)

Zu Buchstabe a (Änderung der Überschrift)

Die Überschrift muß an die Änderung zu Buchstabe c angepaßt werden.

Zu Buchstabe b (Bildung eines Absatzes 1)

Der Vorschrift soll ein neuer Absatz angefügt werden. Daher muß der bisherige Text zu Absatz 1 werden.

Zu Buchstabe c (Anfügung von Absatz 2 neu)

Das Investitionsvorranggesetz gewährt in einigen Fällen dem Berechtigten, wenn die Berechtigung noch nicht festgestellt ist, dem im Verfahren angehörten Anmelder eines Rückübertragungsanspruchs nach dem Vermögensgesetz Rechte, zu deren Geltendmachung er auf das Erlangen von Informationen angewiesen ist, auf die er keinen unmittelbaren Zugriff hat. Um beispielsweise den Widerruf des Investitionsvorrangbescheides nach § 15 des Investitionsvorranggesetzes beantragen zu können, muß er Auskünfte darüber erlangen können, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für einen solchen Antrag vorliegen. Daneben ist das Wahlrecht des Berechtigten nach § 16 Abs. 3 des Investitionsvorranggesetzes zu nennen. Der Berechtigte muß für seine Entscheidung nach dieser Bestimmung zumindest Kenntnis vom Inhalt der abgeschlossenen Verträge haben. Mit dem neuen Absatz 2 soll dem Berechtigten oder dem Anmelder daher gegenüber dem Verfügungsberechtigten ein Anspruch auf Auskunftserteilung über die Tatsachen eingeräumt werden, die für die Ausübung seiner Wahl- und Antragsrechte nach diesem Gesetz erforderlich sind. Zu bedenken war, daß in bestimmten Situationen entsprechende Auskünfte möglicherweise vom jeweiligen Investor zuverlässiger erlangt werden könnten. Dieser wird aber häufig gerade kein Interesse daran haben, den Anmelder bzw. Berechtigten mit den notwendigen Kenntnissen auszustatten. Die Folge wären unter Umständen langwierige Gerichtsverfahren, um zu den erforderlichen Informationen zu gelangen. Der Auskunftsanspruch sollte sich daher gegen den Verfügungsberechtigten richten, der in der Mehrzahl der Fälle Vertragspartner des Investors oder aber selbst Träger des Vorhabens ist.

Zu Nummer 13 (Änderung von § 21 Abs. 6)

Das Verfahren nach § 21 geht nicht nur dem allgemeinen Verfahren nach. Es muß auch dem neuen

Verfahren nach § 21a nachgehen. Deshalb ist die Verweisung in Absatz 6 entsprechend anzupassen.

Zu Nummer 14 (Einfügung der §§ 21 a, 21 b neu)

Vorbemerkung

Etwa 60 % aller anhängigen Restitutionsverfahren nach dem Vermögensgesetz konnten bisher von den Landesämtern und Ämtern zur Regelung offener Vermögensfragen erledigt werden. Die restlichen 40 % der Restitutionsfälle betreffen vielfach auch Innenstadtgrundstücke, bei denen sich die Entscheidung über die Restitution oft in die Länge zieht. Dies ist neben der Arbeitsbelastung auch darauf zurückzuführen, daß das Grundstück Gegenstand verschiedener Anmeldungen und die Berechtigung dieser verschiedenen Anmeldungen schwierig festzustellen ist. Betroffen sind von dieser Situation häufig auch Mietwohnhäuser. Das führt vielfach dazu, daß bis zu einer Entscheidung über die Restitutionsanträge weder der Verfügungsberechtigte noch der Alteigentümer die erforderlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation der Bewohner dieser Häuser unternehmen. Oft kann auch die begrenzte Sanierung von Mietobjekten auf daneben liegenden, nicht anmeldebelaasteten Grundstücken nicht durchgeführt werden, weil es unwirtschaftlich ist, einzelne Häuser in einer ganzen Häuserzeile zu sanieren, während der Rest unsaniert bleibt. Diesem Anliegen soll in erster Linie durch eine Öffnung des § 3 des Investitionsvorranggesetzes Rechnung getragen werden. Für begrenzte Modernisierungsverfahren ist ein Investitionsvorrangverfahren im herkömmlichen Sinne hingegen zu aufwendig. Deshalb soll daneben ein vereinfachtes Verfahren vorgesehen werden. Dies ist in § 21a geregelt. Dieses Verfahren soll nach folgenden Grundsätzen ausgestaltet werden:

1. Über die nach § 3 Abs. 3 des Vermögensgesetzes ohnehin schon zulässige Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen hinaus werden Maßnahmen zur Modernisierung von Wohnraum zugelassen, wenn es sich um Mietwohnhäuser handelt.
2. Dieses Modernisierungsverfahren lehnt sich an das Modell der Eigeninvestition gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 des Investitionsvorranggesetzes an, weicht aber in den Rechtsfolgen wesentlich hiervon ab.
3. In diesem Verfahren dürfen nur Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, die sich aus den Nettomieten erwirtschaften lassen. Aus Gründen der Verfahrensvereinfachung wird ein Höchstbetrag je Wohn- oder Gewerbeeinheit festgesetzt.
4. Wie bei der „großen Modernisierungslösung“ soll dem Anmelder das Objekt zuvor zur Rückgabe ohne Investitionsverpflichtung nach § 21 b anzubieten sein.
5. Anders als bei der Eigeninvestition soll die investive Modernisierung nicht zum Verlust des Rückübertragungsanspruchs des Anmelders (vgl. demgegenüber § 11 Abs. 5 des Investitionsvorranggesetzes), sondern nur dazu führen, daß der Verfügungsberechtigte von dem Anmelder nach erfolg-

ter Rückübertragung die Erstattung des Werts der erbrachten Leistungen verlangen kann.

6. Bei der Modernisierung im vereinfachten Verfahren soll der Anmelder keine eigenen Vorhaben geltend machen können, weil diese gerade wegen der Begrenzung auf Mietwohnhäuser nur Modernisierungen sein können.
7. Für die Erstattung der Aufwendungen soll folgendes gelten:
  - Es soll höchstens der Betrag zu erstatten sein, der sich aus den für den Investitionsvorrangbescheid vorzulegenden Angeboten ergibt und dementsprechend in dem Bescheid förmlich festgesetzt wird.
  - In diesem Rahmen soll der Anmelder nur die erbrachten Leistungen zu erstatten haben, wobei auch nur Leistungen von Fachbetrieben berücksichtigt werden sollen.

#### Zu Absatz 1

Absatz 1 bestimmt die Voraussetzungen für das investive Modernisierungsverfahren. Absatz 1 beschreibt die zulässigen Maßnahmen nicht nur mit „Modernisierungs“maßnahmen. Er bezieht ausdrücklich auch Instandsetzung und Instandhaltung mit ein. Die Instandsetzung und Instandhaltung sind allerdings auch ohne § 21a bereits jetzt zulässig. In der Praxis bereitet die Abgrenzung oft Schwierigkeiten. Auch ist zu berücksichtigen, daß Instandsetzung und Modernisierung oft nicht sinnvoll getrennt werden können. Schließlich ist die Erstattungspflicht des Anmelders bislang nicht zweifelsfrei geregelt. Deshalb unterbleiben solche Maßnahmen meist auch dann, wenn sie nötig sind. Das soll im Rahmen von § 21a anders werden. Zu diesem Zweck werden Maßnahmen zur Instandsetzung und Instandhaltung in § 21a miteinbezogen.

#### Zu Absatz 2

Absatz 2 definiert das Wohngebäude. Es muß sich dabei um ein Gebäude handeln, in dem sich mindestens drei Wohneinheiten befinden. Dies führt den in § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 bereits angelegten Gedanken fort, daß Eigenheime nicht erfaßt werden sollen.

Satz 2 trägt dem Umstand Rechnung, daß die für Modernisierungsmaßnahmen nach Absatz 1 in Betracht kommenden Gebäude oft nicht nur aus Wohneinheiten bestehen, sondern zum Teil auch Gewerbe und Geschäftsräume aufweisen. Solche Räume sollen die Modernisierung nicht hindern, wenn mehr als die Hälfte der Einheiten Wohneinheiten sind.

#### Zu Absatz 3

Wie die „große Modernisierungslösung“ nach den §§ 3, 4 soll auch die „kleine Modernisierungslösung“ nach § 21a den vorherigen Versuch voraussetzen, dem Anmelder das Wohngrundstück nach § 21b zurückzuübertragen. Deshalb ist das Verfahren nach § 21a nur zulässig, wenn ein Verfahren nach § 21b stattgefunden hat (Nummer 1).

Nach Nummer 2 ist das Verfahren nur zulässig, wenn der Verfügungsberechtigte zuvor alle Betriebskosten auf die Mieter umgelegt hat, was nach der Betriebskostenumlageverordnung bisher möglich war und nach § 14 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe noch bis zum Ablauf des 31. Dezember 1997 möglich ist. Andernfalls könnte ein Investitionsvorrangbescheid nie erteilt werden, weil sich Modernisierungen nicht durch die Nettoerträge des Objekts finanzieren ließen.

Satz 2 beschreibt den Höchstumfang der zulässigen Modernisierungsmaßnahmen. Zweck dieser Regelung ist es sicherzustellen, daß die Modernisierungsmaßnahmen nach § 21a nur solche sind, die sich aus den Erträgen des Objekts bestreiten lassen. Es ist erwogen worden, dies als abstraktes Erfordernis ohne Nennung von Höchstbeträgen zu bestimmen. Diese Lösung erwies sich indessen als nachteilig. Eine solche Lösung würde nicht ohne zumindest anteilige Berücksichtigung der Möglichkeit auskommen können, den Mietzins aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zu erhöhen. Würde man auf die tatsächlichen Erhöhungsmöglichkeiten im Einzelfall abstellen, wäre die Berechnung des Modernisierungsvolumens praktisch gar nicht mehr möglich. Sie würde nämlich verlangen, daß die Investitionsvorrangstelle die Berechtigung eines Mieterhöhungsbegehrens fiktiv vorweg prüft und dabei auch zwischen Modernisierung und Instandsetzung unterscheidet, was hier eigentlich vermieden werden sollte. Dabei bestünde immer die Gefahr, daß sie zu anderem Ergebnis gelangt als das Amtsgericht in dem späteren Mieterhöhungsprozeß. Denkbar wäre, insoweit Pauschalen vorzugeben. Diese müßten sich dann aber an den Einzelheiten des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe orientieren und würden nur begrenzten Vereinfachungseffekt haben können.

Es erschien daher zweckmäßiger, von vornherein auf eine Berechnung des Ertrags anhand des Mietzinses zu verzichten und statt dessen eine Höchstsumme vorzugeben, die sich an den realistischerweise zu erwartenden Finanzierungsmöglichkeiten ausrichtet. Gewöhnlich wird der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf eines durchschnittlichen Mietwohnhauses im Beitrittsgebiet mit mindestens 1 500 DM/m<sup>2</sup> angesetzt. Für Modernisierungsmaßnahmen in dieser Größenordnung ist die „große Modernisierungslösung“ nach den §§ 3, 4 vorgesehen. Aber auch mit einem Investitionsvolumen von etwa der Hälfte dieser Summe lassen sich schon beachtliche Modernisierungsleistungen finanzieren. Für diese ist § 21a gedacht. Es erscheint deshalb zweckmäßig, einen hieran ausgerichteten Höchstbetrag festzusetzen. Technisch, aber auch gesetzessystematisch ist es indessen geboten, keinen m<sup>2</sup>-bezogenen Höchstbetrag anzugeben, sondern einen Höchstbetrag je Wohn- oder Gewerbeeinheit wie dies in § 21 Abs. 2 vorgesehen ist. Denn andernfalls wäre unklar, welches m<sup>2</sup>-Volumen zugrunde gelegt werden muß. Geht man von einem Volumen von 750 bis 900 DM/m<sup>2</sup> aus, ergibt sich ein Volumen von 50 000 DM je Wohneinheit.

Ein solcher Betrag läßt sich aus den Mieten finanzieren: Dies zeigen zwei Beispiele:

## Beispiel 1 (größeres Objekt)

## Objekt:

Ein älteres Wohnhaus mit 12 Wohnungen zu je 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der derzeitige Mietzins beträgt 5 DM, die angenommene Erhöhungsmöglichkeit unter Einschluß aller Zuschläge beträgt 3 DM.

## Mietervertrag:

960 m<sup>2</sup> (Gesamtwohnfläche) × 8 DM (Gesamtmietzins) = 7 680 DM im Monat = 92 160 DM im Jahr.

## Verwaltungskosten:

(gemäß § 26 Abs. 2, 3 der II. BV): 12 × 420 DM = 5 040 DM im Jahr.

## Betriebskosten:

werden auf die Mieter umgelegt und schlagen daher nicht zu Buche.

## Nettojahresmiete:

87 120 DM

Nimmt man die Nettojahresmiete als Annuität, so ergibt sich bei 6 % Darlehenszins und 2 % Tilgung im Jahr ein Investitionsvolumen von 1 089 000 DM. Nach Absatz 3 Nr. 3 sollen aber nur 12 × 50 000 DM = 600 000 DM zugelassen werden.

## Beispiel 2 (kleineres Objekt)

## Objekt:

Ein älteres Wohnhaus mit 4 Wohnungen zu je 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der derzeitige Mietzins beträgt 5 DM, die angenommene Erhöhungsmöglichkeit unter Einschluß aller Zuschläge beträgt 3 DM.

## Mietervertrag:

240 m<sup>2</sup> (Gesamtwohnfläche) × 8 DM (Gesamtmietzins) = 1 920 DM im Monat = 23 040 DM im Jahr.

## Verwaltungskosten:

(gemäß § 26 Abs. 2, 3 der II. BV): 4 × 420 DM = 1 680 DM im Jahr.

## Betriebskosten:

werden auf die Mieter umgelegt und schlagen daher nicht zu Buche.

## Nettojahresmiete:

21 360 DM

Nimmt man die Nettojahresmiete als Annuität, so ergibt sich bei 6 % Darlehenszins und 2 % Tilgung im Jahr ein Investitionsvolumen von 267 000 DM. Nach Absatz 3 Nr. 3 sollen aber nur 4 × 50 000 DM = 200 000 DM zugelassen werden.

Die Beispiele zeigen, daß die Investitionssumme, die nach Absatz 3 Satz 2 zugelassen werden soll, sichtbar hinter den Möglichkeiten zurückbleibt. Dies ist aber auch erforderlich, weil der Anmelder nach erfolgter Rückübertragung auch die dann anstehenden Instandsetzungsmaßnahmen finanzieren muß, aber keinen Einfluß darauf hat, welche Maßnahmen nach § 21a zuerst aus den Erträgen finanziert werden. Er ist daher auf eine gewisse Rücklage angewiesen.

## Zu Absatz 4

Für das investive Modernisierungsverfahren kann auf die allgemeinen Vorschriften zurückgegriffen werden. Sie sind in den Abschnitten 2 und 3 und in den §§ 13, 14 des Investitionsvorranggesetzes enthalten. Die Anwendung der Abschnitte 4 und 6 sowie des § 15 ist nicht notwendig, da das investive Modernisierungsverfahren nicht zum Ausschluß des Rückübertragungsanspruchs führen soll, so daß für ein Rückübertragungs- und Widerrufsverfahren der Sache nach kein Raum ist. Auch die in § 4 Abs. 4 des Investitionsvorranggesetzes vorgesehene Unterbrechung des Rückübertragungsverfahrens nach dem Vermögensgesetz soll nicht eintreten. Durch die Verweisung auf die allgemeinen Vorschriften wird vor allem zweierlei erreicht: Auch für das investive Modernisierungsvorhaben muß ein Vorhabenplan vorgelegt werden. Auch im investiven Modernisierungsverfahren muß sich der Anmelder in den knappen Fristen des § 5 und zu dem Vorhaben äußern.

Die Verweisung auf die allgemeinen Vorschriften schließt grundsätzlich auch § 5 Abs. 2 Satz 1 und § 7 Abs. 1 Satz 2 des Investitionsvorranggesetzes mit ein. Nach diesen beiden Vorschriften kann der Anmelder im Rahmen seiner Anhörung auch ein eigenes Vorhaben vorschlagen, das auch den Vorzug genießt, wenn es gleich- oder höherwertig ist. Dieses sog. Anmeldervorrecht soll aber nach dem neuen § 7 Abs. 1 Satz 6 und § 5 Abs. 3 Satz 2 entfallen, wenn ein Verfahren nach § 21b stattgefunden hat, ohne daß die Rückübertragung erfolgt ist. Dies ist auch hier so vorgesehen, so daß auch im Rahmen von § 21a kein Anmeldervorrecht mehr besteht.

## Zu Absatz 5

Absatz 5 regelt die Rechtsfolgen eines Investitionsvorrangbescheides über eine investive Modernisierungsmaßnahme. Diese bestehen darin, daß die Verfügungsbeschränkungen des § 3 Abs. 3 des Vermögensgesetzes für die Durchführung der Maßnahme nicht gelten und der Anmelder im Falle der Rückübertragung des Grundstücks, Gebäudes oder Erbbaurechts an ihn die für die Durchführung der Modernisierungsmaßnahme entstandenen Kosten zu ersetzen hat. Absatz 5 sieht in Satz 2 zunächst vor, daß der Verfügungsberechtigte und der Anmelder in einem Auftragsverhältnis stehen, das dem Verfügungsberechtigten Schutzpflichten gegenüber dem Anmelder auferlegt. Der Verfügungsberechtigte darf also nicht einfach mit den Maßnahmen aufhören und dem Anmelder hierdurch unnötige Kosten verursachen oder Teile der Maßnahmen weglassen, was zu vermehrtem Nachholungs Aufwand führt. Er muß auch die möglichen Mieterhöhungen nach den §§ 3, 12, 13 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vornehmen. Der Verfügungsberechtigte hat dem Anmelder nach erfolgter Rückübertragung indessen Gewährleistung nach Werkvertragsrecht zu leisten oder – für Arbeiten von fremden Firmen – aus entsprechenden Verträgen sich ergebende Gewährleistungsansprüche abzutreten. Im übrigen gelten die §§ 662, 664 Abs. 1 Satz 2 und 3, Abs. 2, die §§ 666 und 672 bis 674 BGB entsprechend.

## Zu § 21 b (Vereinfachte Rückübertragung)

Der erweiterte Investitionszweck nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe c (neu) des Investitionsvorranggesetzes (Schaffung oder Sicherung von Wohnraum) und die Modernisierung im vereinfachten Verfahren sollen nur in Anspruch genommen werden dürfen, wenn der Anmelder vorher zur Rücknahme des betreffenden Objekts ohne besondere Bedingungen (d. h. er muß sich nicht zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen verpflichten) aufgefordert worden und dieser Aufforderung nicht nachgekommen ist.

§ 21 b bestimmt, wie diese Rücknahme erfolgen kann. Diese Vorschrift ist an sich nur für den Fall gedacht, daß eine Modernisierungsmaßnahme vorgenommen werden soll. Das würde es nahelegen, eine vereinfachte Rückübertragung nur zuzulassen, wenn der Verfügungsberechtigte einen Plan für Modernisierungsmaßnahmen hat. Dies ließe sich aber nur überprüfen, wenn man vom dem Verfügungsberechtigten die Vorlage eines Vorhabensplans verlangen würde. Dieses erscheint nicht angemessen. Der Verfügungsberechtigte soll nach § 3 Abs. 4 zunächst den Versuch unternehmen, das Objekt an den Anmelder zurückzuübertragen, seinen eventuellen Plan also gerade nicht sofort selbst durchführen. Die Kosten für einen solchen Plan wären nutzlos, wenn die vorzunehmende Aufforderung zur Rücknahme Erfolg hat.

Es ist aber zu berücksichtigen, daß die Rückübertragung nach § 21 b u. U. dazu führt, daß nicht der wirkliche Berechtigte, sondern ein nichtberechtigter Anmelder das Objekt erhält, der dem wirklichen Berechtigten den Verkehrswert zu zahlen hat. Eine solche Umwandlung des Rückübertragungsanspruchs in eine Verkehrswertentschädigung ist grundsätzlich nur im öffentlichen Interesse gestattet. Dies würde es nahelegen, von dem erwerbenden Anmelder die Übernahme einer Modernisierungsverpflichtung zu verlangen. Damit würde man aber die Rücknahme durch den Anmelder erschweren und gerade dadurch fremden Investoren die Möglichkeit, durch Wohnraummodernisierung den Rückübertragungsanspruch aller Anmelder in einen Anspruch auf Ersatz des Verkehrswerts umzuwandeln, erleichtern. Das soll aber durch das Rückübertragungsverfahren nach § 21 b gerade vermieden werden. Auch kann vermutet werden, daß der Anmelder, der das Grundstück im Rahmen des Bieterverfahrens erwirbt, die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen durchführen wird.

Des weiteren kann man bei Wohngrundstücken in den neuen Ländern grundsätzlich von deren Modernisierungsbedürftigkeit ausgehen. Das Verfahren zur Feststellung der Modernisierungsbedürftigkeit in jedem Einzelfall wäre sehr aufwendig und stünde außer Verhältnis zu der Anzahl der nicht modernisierungsbedürftigen Wohngrundstücke. Hinzu kommt, daß in den letzten Jahren im wesentlichen nur solche Grundstücke modernisiert worden sind, bei denen man davon ausgehen kann, daß sie im komplexen Wohnungs- und Siedlungsbau verwendet worden und damit nach § 5 Abs. 1 des Vermögensgesetzes

nicht zurückzuübertragen sind. Das Rückübertragungsverfahren nach § 21 b soll deshalb bei Wohngrundstücken nicht nur in den Fällen des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe c (neu), sondern aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung ganz allgemein zulässig sein.

Die Schwierigkeit dieses Rückübertragungsverfahrens besteht dabei vor allem darin, daß Anmelder im Sinne des Investitionsvorranggesetzes nicht immer nur eine Person sein muß. Anmelder kann auch eine Mehrzahl von Personen sein, sei es, daß diesen der Anspruch gemeinsam zusteht, sei es, daß mehrere Personen oder Personengruppen um den Anspruch streiten.

Die Rückübertragung könnte durch einen Rückübertragungsvertrag erfolgen, wie er auch erwogen worden ist. Ein solches Vertragsmodell ließe sich aber nur durchführen, wenn man auf eine Glaubhaftmachung des Anspruchs verzichten würde. Das erscheint nicht angemessen, da dann auch Anmelder in den Genuß des Verfahrens kommen könnten, deren Anmeldung offensichtlich unbegründet ist. Auf die Glaubhaftmachung des Anspruchs soll daher nicht verzichtet werden. Das zwingt indessen zu einer behördlichen Prüfung der Berechtigung des Anmelders. Zwar könnte sich an eine solche Prüfung ein Rückübertragungsvertrag anschließen. Da dieser sich im wesentlichen in der Verpflichtung des Verfügungsberechtigten zur Auflassung und des Anmelders zur Leistung einer Sicherheit erschöpft, soll im Interesse einer Verfahrensbeschleunigung auf den Vertrag verzichtet und statt dessen in Anlehnung an das Verfahren nach dem Vermögensgesetz (vgl. § 34 des Vermögensgesetzes) einerseits und an die investive Ablehnung nach § 7 Abs. 2 des Investitionsvorranggesetzes andererseits eine Rückübertragung durch Investitionsvorrangbescheid durchgeführt werden.

Der Investitionsvorrangbescheid zur vereinfachten Rückübertragung überträgt dem Anmelder das Eigentum. Für die Zwischenzeit bis zur Klärung der Anspruchsberechtigung ist Sicherheit durch Bestellung einer Sicherungshypothek in Höhe des Verkehrswerts oder Bieterpreises zu leisten. Um eine ausreichende Überlegungsfrist zu gewährleisten, soll die zuständige Stelle eine Ladungsfrist von 6 Wochen einhalten. Danach findet ein Anhörungstermin statt, in dem spätestens die Anspruchsberechtigung glaubhaft darzulegen ist.

Ist nur ein Anmelder vorhanden, muß dieser innerhalb der Ladungsfrist, spätestens bei einem Anhörungstermin seinen Anspruch glaubhaft darlegen. Danach kann der Bescheid zu seinen Gunsten erteilt werden. Bei einer Mehrheit von Anmeldern ergibt sich die Frage, wie verfahren werden soll, wenn diese sich nicht einig sind. Hier soll die zuständige Stelle die Anmelder ermitteln und alle hierbei festgestellten Anmelder zu einem Anhörungstermin laden. Auch hier soll die Ladungsfrist von 6 Wochen gelten. Zu Beginn des Anhörungstermins soll die zuständige Stelle die erschienenen Anmelder auffordern, den Vermögenswert gemeinsam zu übernehmen oder sich darauf zu einigen, wer ihn übernehmen soll.

Dies kann ein einzelner Anmelder, aber auch eine Gruppe von Anmeldern (auch einzelne Mitglieder einer Erbengemeinschaft) sein. Der Bescheid soll zugunsten des Anmelders oder der Gruppe von Anmeldern ergehen, auf den sich die Anmelder einigen. Einigen sie sich nicht, wird der Bescheid zugunsten des Anmelders erteilt, der die höchste Zahlungsverpflichtung für den Fall angeboten hat, daß er nicht der Berechtigte ist. Um festzustellen, ob eine Einigung erzielt werden kann, soll die zuständige Stelle den Anmeldern eine Stunde Zeit geben. Dies ist der Bieterstunde im Zwangsversteigerungsverfahren nachempfunden.

#### Zu Absatz 1

Absatz 1 bestimmt, daß das Eigentum an einem Wohngrundstück auch durch einen Investitionsvorrangbescheid übertragen werden kann. Damit wird der Investitionsvorrangbescheid zu einer eigenständigen Möglichkeit der Erledigung vermögensrechtlicher Ansprüche in bezug auf Wohngrundstücke, die nicht von der vorherigen Einleitung eines Verfahrens zur Durchführung eines besonderen Investitionszwecks nach § 3 Abs. 1 des Investitionsvorranggesetzes abhängig ist (vgl. dazu Vorbemerkung). Es ist auch nicht nötig, daß bei Scheitern der Rückübertragung Wohnraummodernisierungsmaßnahmen geplant sind.

Der Investitionsvorrangbescheid zur vereinfachten Rückübertragung überträgt das Eigentum an dem Wohngrundstück durch Hoheitsakt. Gleichzeitig ist durch diesen Bescheid eine Sicherungshypothek für die Zahlung des Verkehrswerts zu begründen, den das Objekt bei Erteilung des Bescheids nach einem Sachverständigengutachten hat. Da die Rückübertragung nach dieser Vorschrift den Rückübertragungsbescheid ersetzen soll, muß der rückübertragende Investitionsvorrangbescheid auch steuerrechtlich wie ein Rückübertragungsbescheid behandelt werden.

Nach Satz 3 haben sowohl der Verfügungsberechtigte als auch der Anmelder Anspruch auf Erteilung eines rückübertragenden Investitionsvorrangbescheids.

#### Zu Absatz 2

Nach Absatz 2 soll die zuständige Stelle zunächst die bei dem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen, in dessen Bezirk der Vermögenswert ganz oder überwiegend liegt, eingegangenen Anmeldungen feststellen. Die dabei festgestellten Anmelder soll sie mit einer Frist von 6 Wochen zu einem Anhörungstermin laden. Dadurch erhält jeder Anmelder eine ausreichende Überlegungszeit. Der Anmelder braucht nicht persönlich zu erscheinen; er kann einen Vertreter entsenden.

Die Ladung bereitet bei im Ausland ansässigen Anmeldern technische Schwierigkeiten, die in entsprechender Anwendung der für die Zustellung geltenden Sonderregelung des § 5 Abs. 2 der Hypothekenablöseverordnung behoben werden können. Auf diese Vorschrift wird verweisen.

#### Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt, wie zu verfahren ist, wenn nicht nur eine Person vermögensrechtliche Ansprüche angemeldet hat, sondern mehrere. Die Regelung unterscheidet dabei nicht, ob es sich um eine gemeinschaftliche oder um konkurrierende Anmeldungen handelt. Die zuständige Stelle soll die erschienenen Anmeldern auffordern, den Vermögenswert gemeinsam zu übernehmen oder sich innerhalb einer Stunde darüber zu einigen, wer den Vermögenswert übernimmt. Einigen sich die Anmelder darauf, welcher Anmelder den Vermögenswert übernehmen soll, wird der Bescheid zu dessen Gunsten erteilt. Einigen sie sich nicht, wird der Bescheid zugunsten des Anmelders erteilt, der die höchste Zahlungsverpflichtung für den Fall der Rücknahme seines Rückübertragungsantrags oder der Feststellung seiner Nichtberechtigung eingehen will. Dabei kommt es auf den angebotenen Nominalbetrag an. Verbindlichkeiten, Pfandrechte u. ä. sind dabei nicht zu berücksichtigen, sondern neben dieser Zahlungsverpflichtung zu übernehmen. Will kein Anmelder das Objekt übernehmen, wird ein rückübertragender Investitionsvorrangbescheid nicht erlassen; es kann sich daran aber ein „normales“ Investitionsvorrangverfahren anschließen. Die zuständige Stelle bescheinigt dann, daß das Verfahren nach dieser Vorschrift stattgefunden hat. Diese Bescheinigung ist dann Grundlage des Antrags nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe c (neu), wenn ein Verfahren nach dieser Vorschrift nicht unmittelbar abgeschlossen wird. Ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen dem Verfahren nach § 21 b und der Durchführung des besonderen Investitionszwecks nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe c (neu) braucht dabei nicht zu bestehen. Der Anmelder kann sich an dem Investitionsvorrangverfahren nicht mehr mit eigenen Angeboten beteiligen, wohl aber einen eigenen Investitionsantrag nach § 21 stellen.

Die auszusprechende Zahlungsverpflichtung besteht gegenüber dem Verfügungsberechtigten, wenn es gar keine berechtigte Anmeldung gab. War ein anderer Anmelder berechtigt, so erhält er die Zahlung. Der Investitionsvorrangbescheid ist in diesem Fall ein Bescheid mit Drittwirkung zugunsten des Berechtigten, der Vollstreckung zu seinen Gunsten verlangen kann.

#### Zu Absatz 4

Der Anmelder soll verpflichtet sein, den „Ersteigerungspreis“, mindestens aber den Verkehrswert des Wohngrundstücks zu zahlen, wenn er nicht berechtigt ist. Diese Pflicht wird in dem Bescheid tituliert, ist aber nicht vollstreckbar, weil dazu zunächst die Entscheidung des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen ergehen muß. Um eine Sicherung zu schaffen, wird in Absatz 5 bestimmt, daß durch den Bescheid an dem Grundstück eine Sicherungshypothek begründet wird, die diese Zahlungspflicht absichert. Damit hierdurch bauliche Investitionen nicht verhindert werden, kann der Anmelder von dem Begünstigten, der bis zur Entscheidung über die Ansprüche von dem Verfügungsberechtigten als vertreten gilt, einen Rangrücktritt zugunsten von Finanzierungs- und Pfandrechten verlangen.

*Zu Absatz 5*

Der rückübertragende Investitionsvorrangbescheid hat die gleiche Funktion wie ein Rückübertragungsbescheid nach dem Vermögensgesetz. Ähnlich wie dieser (§ 34 Abs. 3 des Vermögensgesetzes) muß er daher auch von der Grunderwerbsteuer befreit sein. In der Formulierung lehnt sich Absatz 5 an die moderne Formulierung aus dem Gesetz über die Mauergrundstücke an.

*Zu Nummer 15 (Einfügung der §§ 27 und 28)**Zu § 27 (Antragsfrist)*

Mit dem bisherigen § 4 Abs. 1 Satz 2 des Investitionsvorranggesetzes und der Verordnung zur Verlängerung dieses Gesetzes vom 8. Dezember 1995 (BGBl. I S. 1609) wollte der Gesetzgeber erreichen, daß sämtliche Verfahren nach diesem Gesetz nur noch bis zum Ablauf des 31. Dezember 1998 beantragt oder sonst eingeleitet werden können. Dieser Wille des Gesetzgebers ist im Text nur unvollkommen zum Ausdruck gekommen. Die besonderen Verfahren nach den §§ 18 bis 21 b des Investitionsvorranggesetzes sind formal nicht befristet und können deshalb auch noch nach dem 31. Dezember 1998 beantragt oder eingeleitet werden. Nach diesem Datum würde auch verstärkt Veranlassung für die Einleitung dieser bisher seltenen Verfahren bestehen, weil das allgemeine Verfahren nach § 4 dann nicht mehr zulässig ist. Um den ursprünglichen Willen des Gesetzgebers zu verwirklichen und auch die besonderen Verfahrensarten zu befristen, soll § 4 Abs. 1 Satz 2 aufgehoben und durch den neuen § 27 ersetzt werden.

Nach Satz 1 des neuen § 27 können alle Verfahren nach dem Investitionsvorranggesetz – also nicht nur das allgemeine nach § 4, sondern auch die besonderen nach den §§ 18 bis 20 des Investitionsvorranggesetzes – nur noch bis zum Ablauf des 31. Dezember 1998 beantragt werden. Das soll nicht gelten für die Verfahren nach den §§ 13 bis 15 und 21 bis 21 b, da diese auch nach Ablauf der Frist notwendig sind. Das Gesetz gilt nach diesem Zeitpunkt nur für bereits vorher anhängig gemachte Verfahren und für Widerrufe nach dem Abschnitt 4.

Diese Vorschrift reicht allerdings für das Verfahren des investiven Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 18 des Investitionsvorranggesetzes nicht aus. Diese Vorschrift setzt nämlich auf den Bestimmungen über den Vorhaben und Erschließungsplan in § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch auf, das zeitlich nicht befristet ist. In Satz 2 wird deshalb zur Klarstellung bestimmt, daß die Vorschriften des § 18 des Investitionsvorranggesetzes in Verbindung mit § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch nach Ablauf des 31. Dezember 1998 nur noch für die Rückabwicklung vorher beschlossener Vorhaben- und Erschließungspläne gelten.

*Zu § 28 (Überleitungsvorschrift)**Vorbemerkung*

Die Verschärfung des Anspruchsverlustes bei Eigeninvestitionen auf der einen Seite sowie die Ein-

schränkung des Ausschlusses des Widerrufs von Investitionsvorrangbescheiden andererseits machen Überleitungsvorschriften erforderlich. Diese sollen der besseren Übersichtlichkeit wegen in das Investitionsvorranggesetz selbst eingestellt werden. Dies begegnet aber der Schwierigkeit, daß die bisherigen Überleitungsvorschriften zu diesem Gesetz außerhalb dieses Gesetzes in den Überleitungsvorschriften der verschiedenen Artikelgesetze enthalten sind, aus denen das Investitionsvorranggesetz hervorgegangen ist. Dieser Schwierigkeit soll dadurch entgegen gewirkt werden, daß alle heute noch bedeutsamen früheren Überleitungsregelungen und die aus Anlaß dieses Gesetzes erforderlichen Bestimmungen in einer Vorschrift zusammengefaßt und die überholten Überleitungsvorschriften im Gegenzug aufgehoben werden.

*Zu Absatz 1*

Absatz 1 stellt Investitionsbescheinigungen nach dem Investitionsgesetz sowie Entscheidungen nach § 3 a des Vermögensgesetzes in der vor dem 22. Juli 1992 geltenden Fassung Investitionsvorrangbescheiden gleich. Bei Investitionsbescheinigungen und Entscheidungen nach § 3 a handelt es sich um die Entscheidungen, die vor Erlaß des Investitionsvorranggesetzes den Vorrang für Investitionen bei anmeldebelaasteten Grundstücken möglich machten. Nach Artikel 14 Abs. 6 Satz 1 des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257) stehen diese Entscheidungen Investitionsvorrangbescheiden gleich. An der Beibehaltung dieser Vorschrift besteht auch nach wie vor ein Interesse, da solche Entscheidungen noch Gegenstand von Rechtsstreiten und vor allem von Widerrufsverfahren sind und werden können. Deshalb soll diese Gleichstellung aus Artikel 14 Abs. 6 Satz 1 des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes übernommen werden. Ein Bedürfnis für die Übernahme auch von Artikel 14 Abs. 6 Satz 2 des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes besteht nicht. In dieser Vorschrift waren die Einzelheiten des Beginns der Rechtsmittelfrist bei derartigen Altentscheidungen geregelt. Da diese Fristen inzwischen alle abgelaufen sind, bedarf es dieser Regelung nicht mehr.

*Zu Absatz 2*

Absatz 2 regelt den zeitlichen Geltungsbereich des Investitionsvorranggesetzes und bestimmt, daß dieses auch dann Anwendung finden soll, wenn ein Antrag auf Einleitung eines besonderen Investitionsverfahrens nach altem Recht gestellt, das Verfahren bei der Investitionsvorrangstelle aber noch nicht abgeschlossen ist. Dies entspricht Artikel 14 Abs. 4 Satz 1 des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes, der allerdings seinerzeit zu Unklarheiten Anlaß gegeben hat, die das Bundesverwaltungsgericht durch Urteil vom 12. November 1993 – BVerwG 7 C 7.93 – im vorbeschriebenen Sinn klargestellt hat. Danach ist unter dem Begriff der abschließenden Entscheidung in Artikel 14 Abs. 4 Satz 1 des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes die letzte Verwaltungsentscheidung, ggf. also die Widerspruchsentscheidung, zu verstehen. Im neuen Absatz 2 Satz 1

soll Artikel 14 Abs. 4 Satz 1 des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes übernommen und mit dem neuen Satz 2 entsprechend den Ergebnissen der Rechtsprechung präzisiert werden. Als Satz 3 soll Artikel 14 Abs. 5 Satz 3 des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes übernommen werden, der die Behandlung von Altabtretungen regelt. Nach § 4 Abs. 5 des Investitionsvorranggesetzes führt die Abtretung nämlich grundsätzlich zum Ausschluß vom Verfahren. Hiervon ausgenommen sind allerdings Altabtretungen, die rechtzeitig erfolgt sind. Diese Vorschrift hat auch heute noch Bedeutung und muß deshalb beibehalten werden.

Nicht beibehalten zu werden braucht jedoch Artikel 14 Abs. 6 Satz 4 des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes. Darin ist bestimmt, daß § 5 Abs. 4 des Investitionsvorranggesetzes über den Verzicht auf die Anhörung des Anmelders und § 9 Abs. 2 dieses Gesetzes über Besonderheiten bei der Zustellung gegenüber dem nicht auffindbaren Anmelder nur bis zu dem Zeitpunkt anzuwenden sind, in dem die sichere Feststellung des Berechtigten möglich ist. Dieser Zeitpunkt sollte nach Halbsatz 2 der genannten Vorschrift durch Rechtsverordnung des Bundesministeriums der Justiz festgestellt werden. Diese Voraussetzungen sind bislang nicht eingetreten. Angesichts der Schwierigkeiten bei der Anwendung der Grundstücksverkehrsordnung ist auch nicht zu erwarten, daß sie bis zum Auslaufen des Gesetzes eintreten wird. Von daher ist eine Beibehaltung dieser Vorschrift unnötig.

#### Zu Absatz 3

Absatz 3 enthält einen Teil der Überleitungsvorschriften für die Änderungen des Investitionsvorranggesetzes durch das vorliegende Gesetz. Hierin wird bestimmt, daß die Verschärfung des Anspruchsverlustes bei der Eigeninvestition (Änderung von § 11 Abs. 5 des Investitionsvorranggesetzes) nicht auf besondere Investitionsvorhaben anzuwenden sind, für die bereits ein bestandskräftig gewordener Investitionsvorrangbescheid erteilt wurde. Das Vertrauen der Vorhabenträger in den Bestand der bei Erlass der Bescheide geltenden Rechtslage muß insoweit gewährleistet werden.

#### Zu Absatz 4

Die Neuregelung soll auch für Alt-Investitionsvorrangbescheide gelten.

#### Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche und des Vermögenszuordnungsgesetzes)

##### Zu Absatz 1 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche)

##### Zu Nummer 1 (Einfügung von Artikel 225 neu)

Artikel 225 enthält die notwendigen Übergangsvorschriften zu Artikel 231 § 8 Abs. 2 neu. Die neue Regelung soll für alle Verträge gelten, die noch nicht Gegenstand einer (vergleichswisen) Regelung oder eines neuen Vertrages oder eines rechtskräftigen Ur-

teils geworden sind. Rechtskräftige Urteile und wirksame Vereinbarungen in Ansehung des bestrittenen Eigentums sollen dagegen unberührt bleiben und die Neuerungen dann keine Anwendung finden.

##### Zu Nummer 2 (Änderung von Artikel 231 § 8)

##### Zu Buchstabe a (Neufassung der Überschrift)

Die Neufassung der Überschrift ist wegen der Anfügung des neuen Absatzes 2 erforderlich.

##### Zu Buchstabe b

##### Zu Buchstabe c (Anfügung von Absatz 2)

Der BGH hat in seinen Urteilen vom 15. Dezember 1995 (VIZ 1996, 272) und vom 26. Januar 1996 (VIZ 1996, 342) entschieden, daß ein Kaufvertrag nichtig ist, wenn er nach dem 16. Mai 1990 – Tag vor dem Inkrafttreten des Gesetzes über die Kommunalverfassung – abgeschlossen worden ist und als Verkäufer den früheren Rat der Kommune und nicht die Kommune ausweist. Diese Entscheidungen werden der Rechtswirklichkeit der DDR nicht gerecht und berücksichtigen auch nicht den allgemeinen Rechtsgedanken, wonach eine Falschbezeichnung – auch einer der Vertragsparteien – unschädlich ist (falsa demonstratio non nocet). Die kommunalen Bediensteten und die frei gewählten Vertreter der Kommunen kannten den rechtlichen Unterschied in der Bezeichnung meistens nicht und haben auch nicht für den untergegangenen Rat der Kommune, sondern für die Kommune handeln wollen. In aller Regel sind kommunale Bedienstete aufgetreten. Diese waren auf Grund ihrer weiterbestehenden Arbeitsverhältnisse auch weiterhin ermächtigt, Verkäufe nach dem sog. Modrow-Gesetz vorzunehmen. Dies kann indessen ausnahmsweise, etwa infolge einer Entlassung, auch einmal anders sein. In diesem Ausnahmefalle soll die Kommune nicht an den Vertrag gebunden sein. Sie soll – unabhängig von der Vertretungsmacht – auch dann an den Vertrag gebunden sein, wenn die kommunale Vertretungskörperschaft den Vertrag vor oder nach seinem Abschluß gebilligt hat. Hiermit ist eine politische Billigung gemeint, nicht eine Genehmigung im Rechtssinne, denn hierfür war rechtlich kein Raum. Eine solche Billigung liegt in der Regel vor; sie kann auch in allgemeiner Form vorgenommen worden sein. In dem neuen Artikel 231 § 8 Abs. 2 soll klargestellt werden, daß unter diesen Voraussetzungen das Handeln namens des Rats der Kommunen ein Handeln namens der Kommune ist.

##### Zu Nummer 3 (Einfügung von Artikel 237 neu)

##### Zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 bestimmt, daß im Grundbuch eingetragenes Eigentum, das in Wirklichkeit nicht besteht, entsteht, wenn es nicht bis zum Ablauf des 30. September 1998 mit der Erhebung einer Klage oder einem Antrag auf Eintragung eines Widerspruchs angefochten worden ist. Für die Eintragung des Widerspruchs ist entweder eine Bewilligung des eingetragenen Eigentümers oder eine entsprechende einstweilige Verfügung erforderlich, die mit dem Eintra-

gungsantrag dem Grundbuchamt auch vorgelegt werden muß. Dies gilt nur für Eintragungen aus der Zeit vor dem 3. Oktober 1990.

Bei dem Widerspruch auf Grund einer einstweiligen Verfügung kann eine Besonderheit entstehen: In der einstweiligen Verfügung ist auf Antrag des Antragsgegners eine Frist zur Erhebung der Klage in der Hauptsache zu bestimmen. Wenn diese Frist ergebnislos verstreicht, ist der Widerspruch wieder zu löschen. Der Betroffene kann und muß zur Wahrung seiner Interessen dann Klage in der Hauptsache erheben, solange die Frist in Satz 1 noch nicht abgelaufen ist.

Gegen eine unverschuldete Versäumung der Frist kann unter den Voraussetzungen und im Verfahren der §§ 233 bis 238 der Zivilprozeßordnung Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gewährt werden (Satz 4).

#### Zu Absatz 2

Die Regelung soll auch für Volkseigentum gelten. Bei Eigentum des Volkes ergeben sich aber einige Besonderheiten, die es zweckmäßig erscheinen lassen, hierfür einen eigenständigen Ausschlußtatbestand in Absatz 2 zu regeln. Die Regelung ist gerade auch nach dem Urteil des BGH vom 29. März 1996 (V ZR 326/94) notwendig geworden. Sie entspricht in ihrem Aufbau dem Absatz 1 und sieht die erforderlichen Abweichungen vor. Die erste Abweichung besteht darin, daß für den Ausschluß nicht ohne weiteres an die Eintragung in einem Grundbuchblatt angeknüpft werden kann. Grundstücke im Eigentum des Volkes waren bis zum Erlaß der Colido-Grundbuchanweisung vom 27. Oktober 1987 nicht in den allgemein vorgesehenen Grundbuchblattformularen zu buchen, sondern auf besonderen Bestandsblättern. Daran hat sich auch nach Erlaß der Colido-Grundbuchanweisung im wesentlichen nichts geändert. Diese Bestandsblätter entsprachen funktionell dem Grundbuchblatt für das Privateigentum und sind deshalb Grundbücher im Sinne der Grundbuchverfügung, die auch im vereinfachten Verfahren nach § 105 Abs. 1 Nr. 5 der Grundbuchverfügung auf die heutigen Formulare umgestellt werden können. Da sich dieser Sachverhalt aber nicht ohne weiteres erschließt, soll auch im Wortlaut der Vorschrift in Absatz 2 deutlich gemacht werden, daß die Eintragung in einem Bestandsblatt bei Grundstücken im Eigentum des Volkes ausreicht.

Das Eigentum des Volkes besteht nach Artikel 233 § 2 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche seit dem 3. Oktober 1990 nicht mehr. Mit dem Ablauf des 2. Oktober 1990 ist es vielmehr auf diejenigen juristischen Personen des privaten oder öffentlichen Rechts übergegangen, denen das frühere Volkseigentum nach den Zuordnungsvorschriften des Einigungsvertrages und späterer Gesetze zugefallen ist.

#### Zu Absatz 3

In der Praxis wird oft auch von Amts wegen ein Widerspruch eingetragen. Dieser entspricht seinem Inhalt dem bewilligten oder auf Grund einstweiliger

Verfügung eingetragenen Widerspruch und soll deshalb auch die Wirkungen der Absätze 1 und 2 auslösen.

#### Zu Absatz 4

Die Vorschriften über den Ausschluß der Berufung auf Erwerbsmängel nach den Absätzen 1 bis 3 sollen die Vorschriften über die Abwicklung des Volkseigentums – das sind die Vorschriften des Zuordnungsrechts – sowie die Ansprüche nach dem Vermögensgesetz sowie die gesetzlichen Ansprüche von Bodenreformberechtigten aus Artikel 233 §§ 11 bis 16 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche nicht abschneiden. Dies wird mit Absatz 4 Satz 1 ausdrücklich klargestellt.

Durch die Ausschlußfrist in den Absätzen 1 und 2 können Eigentumsprätendenten benachteiligt werden, die nach geltendem Recht rechtzeitig ein vermögensrechtliches Verfahren eingeleitet haben. Wenn sich dieser Weg als irrig erweist, weil das Vermögensgesetz nicht anzuwenden ist, könnten diese sich nicht mehr auf die vorgenannten Mängel berufen. Deshalb bestimmt Satz 2, daß die in den Absätzen 1 bis 3 bestimmten Wirkungen in solchen Fällen erst nach Ablauf eines Monats von dem bestandskräftigen Abschluß des vermögensrechtlichen Verfahrens oder von dem Abbruch der Verhandlungen an eintreten sollen. Wird das Verfahren oder werden die Verhandlungen vor dem Ablauf des 30. September 1998 beendet, so bleibt es bei den in den Absätzen 1 und 2 bestimmten Fristen, also bei dem 30. September 1998.

#### Zu Absatz 5

Absatz 5 trägt dem Umstand Rechnung, daß die Frage der Wirksamkeit des eingetragenen Eigentumserwerbs durchaus schon Gegenstand von gerichtlichen oder außergerichtlichen Auseinandersetzungen gewesen sein kann und in manchen Fällen auch schon gewesen sein wird. Sollten die Parteien hier vergleichsweise Absprachen getroffen haben oder zwischen ihnen rechtskräftige Urteile ergangen sein, so soll es dabei sein Bewenden haben, um den Bedürfnissen des Rechtsfriedens Rechnung zu tragen. Lediglich wenn außergerichtliche Auseinandersetzungen nicht zu abschließenden Vereinbarungen geführt und die Gerichte anhängige Rechtsstreite noch nicht rechtskräftig abgeschlossen haben, sollen die Absätze 1 bis 4 eingreifen. Dies stellt Absatz 5 ausdrücklich klar.

#### Zu Absatz 2 (Änderung des Vermögenszuordnungsgesetzes)

##### Zu Nummer 1 (Neufassung von § 7 Abs. 5 Satz 1)

Die Änderung dient der Anpassung an die Treuhandanstaltumbennungsverordnung vom 20. Dezember 1994 (BGBl. I S. 3913) und die zur Umsetzung der Änderungen erlassenen Rechtsverordnungen, insbesondere die Treuhandliegenschaftsübertragungsverordnung vom 20. Dezember 1994 (BGBl. I S. 3908).

## Zu Nummer 2 (Änderung von § 8 Abs. 1 Satz 1)

In der Praxis ist Klärungsbedarf hinsichtlich der Frage entstanden, ob die Verfügungsbefugnis bereits dann gegeben ist, wenn im Grundbuch Volkseigentum eingetragen ist, oder ob vielmehr noch erforderlich ist, daß das Volkseigentum auch tatsächlich besteht. Der Wortlaut und der Wille des Gesetzgebers sprechen für die erste Auslegung. Man kann dies aber deshalb in Zweifel ziehen, weil die Regelung zur Folge hat, daß der Verfügungsbefugte eine größere Handlungsmacht hat als der Empfänger eines Zuordnungsbescheids, der regelmäßig Rechte Dritter unberührt läßt. Dies ist aber unvermeidlich, wenn § 8 seine Funktion als gesetzliche Handlungsermächtigung erfüllen soll. Würde man verlangen, daß das Volkseigentum wirksam begründet worden ist, liefe die Vorschrift leer, weil das Grundbuchamt die Wirksamkeit der Begründung von Volkseigentum nicht erkennen kann und der Nachweis der Wirksamkeit nicht einmal durch einen Zuordnungsbescheid geführt werden kann. Ohne § 8 wären alle noch nicht zugeordneten ehemals volkseigenen Grundstücke blockiert, weil niemand wirksam über sie verfügen könnte. Das würde Investitionen behindern. Deshalb soll klargestellt werden, daß es auf die Wirksamkeit der Begründung von Volkseigentum nicht ankommt. Klargestellt werden soll auch, daß das Grundbuch bei ehemals volkseigenen Grundstücken auch das hierfür übliche Bestandsblatt ist.

## Zu Nummer 3 (Einfügung von § 22 neu)

Mit dem neuen § 22 soll der Vorschlag des Bundesrates für eine Klausel zur Heilung sog. zivilrechtlicher Mängel aufgegriffen werden. Hiermit wird folgendes Problemfeld angesprochen:

## Entwicklung der Rechtsprechung

1. In Verfahren vor den Ämtern bzw. Landesämtern zur Regelung offener Vermögensfragen und im anschließenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren wird mit Bestands- bzw. Rechtskraft nur über die Ansprüche des Alteigentümers nach dem Vermögensgesetz entschieden. Nicht entschieden wird in jenen Verfahren darüber, ob der Erwerb des Volkseigentums und der Erwerb von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken rechtswirksam erfolgt ist. Dies machen sich Alteigentümer zu Nutze, indem sie nach Abweisung ihrer vermögensrechtlichen Ansprüche bei den Zivilgerichten Klage auf Grundbuchberichtigung gemäß § 894 BGB erheben und dazu vortragen, Volkseigentum sei nicht wirksam entstanden. Bisher war diese Möglichkeit eher theoretisch. Vor allem durch seine Urteile vom 12. November 1992 (V ZR 230/91 – veröffentlicht u. a. in Zeitschrift für Vermögens- und Investitionsrecht [VIZ] 1993, 67 ff.), vom 11. Februar 1994 (V ZR 254/92 – veröffentlicht u. a. in Neue Juristische Wochenschrift 1994, 1283 ff.) und vom 17. März 1995 (V ZR 100/93 – veröffentlicht u. a. in VIZ 1995, 404 ff.) hatte allerdings der BGH die Erfolgsaussichten solcher Klagen verstärkt und damit Veranlassung für eine vermehrte Erhebung solcher Klagen gegeben. Dieser Umstand hat in der Öffentlichkeit den

Eindruck erweckt, als könne das Vermögensgesetz auf dem Zivilrechtsweg unterlaufen werden.

2. In seinen Urteilen vom 12. November 1992 und vom 11. Februar 1994 (den sog. Verwalterentscheidungen) hatte der BGH einen Fall zu beurteilen, in dem ein staatlich verwaltetes Grundstück an einen Bürger verkauft worden war. Der BGH hielt den Kaufvertrag und die Auflassung für unwirksam, weil der Rat des Kreises und nicht der staatliche Verwalter (VEB Kommunale Wohnungswirtschaft) den Vertrag abgeschlossen hatte. Der BGH hatte dabei übersehen, daß der Rat des Kreises als vorgesetzte Dienststelle die Möglichkeit des Selbsteintritts hatte und hierzu durch Verwaltungsvorschriften auch angewiesen war. In dem dem Urteil vom 17. März 1995 zugrundeliegenden Fall war einem Ehepaar aus der ehemaligen DDR ein dingliches Nutzungsrecht zum Kauf eines volkseigenen Eigenheimes begründet worden. Die Behörden hatten dabei allerdings übersehen, daß das verkaufte volkseigene Eigenheim nicht zu einem volkseigenen Grundstück, sondern zu einem volkseigenen Erbbaurecht gehörte, das nicht unter die Verkaufsgesetze fiel. In dieser Entscheidung hat sich der BGH allerdings auch mit der Frage auseinandergesetzt, ob die Enteignung dieses Erbbaurechts überhaupt wirksam war. Er verneinte das mit der Begründung, daß die Enteignungsentscheidung dem im Westen lebenden Enteignungsbetroffenen nicht zugestellt worden war.
3. Diese Rechtsprechung des BGH stand in einem gewissen Gegensatz zur Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Das Bundesverwaltungsgericht hatte sich nämlich im Rahmen des Vermögensgesetzes mit vergleichbaren Fragen zu befassen. Anknüpfungspunkt ist hier § 1 des Vermögensgesetzes, der die Enteignung bzw. den Verkauf staatlich verwalteter Grundstücke als Restitutionsvoraussetzung bezeichnet. Das Bundesverwaltungsgericht hat sich in mehreren Entscheidungen auf den Standpunkt gestellt, daß im Rahmen des Vermögensgesetzes Verkaufsverträge und Enteignungsentscheidungen trotz eventuell vorhandener Mängel dann als wirksam anzusehen sind, wenn sie zu DDR-Zeiten als bestandskräftig anzusehen waren (z. B. Urteile vom 19. Januar 1995 – 7 C 42.93 – veröffentlicht u. a. in VIZ 1995, 288 ff., und vom 28. Juli 1994 – 7 C 41.93 – veröffentlicht u. a. in VIZ 1994, 601).

## Folgenanalyse

Zur Analyse der Folgen kann auf einen Informationsvermerk des Bundesministeriums der Justiz vom 3. Dezember 1996 (Az. 3440/4-9-4) zurückgegriffen werden. Danach stellt sich die Situation wie folgt dar:

## Ausgangspunkt

Wird die in der DDR erfolgte Enteignung oder Übertragung eines Grundstücks vom Vermögensgesetz oder den Rehabilitierungsgesetzen erfaßt, richtet sich die Rückabwicklung ausschließlich nach dem Vermögensgesetz. Zuständig sind ausschließlich die Verwaltungsgerichte. Auf die Frage, ob eine solche

Enteignung oder ein solches Rechtsgeschäft formal den Vorschriften entsprach oder nicht oder ob die Enteignung oder das Rechtsgeschäft wegen formaler Mängel unwirksam war, kommt es hier nicht an. Das gilt auch dann, wenn eine Rückübertragung nach dem Vermögensgesetz oder nach den Rehabilitierungsgesetzen ausgeschlossen ist (z. B. Unmöglichkeit der Rückübertragung oder redlicher Erwerb). Ein formaler Mangel bei Enteignungen und Verträgen, übersehene Erben und andere Fehler können dann nach der Rechtsprechung des BGH auch nicht mehr vor den Zivilgerichten geltend gemacht werden. Er bleibt dann endgültig folgenlos.

Liegt dagegen eine Fallgestaltung vor, in der keine Ansprüche nach dem Vermögensgesetz oder den Rehabilitierungsgesetzen bestehen (Beispiele: Enteignungen nach dem Aufbau-, Bauland-, Berg- oder Verteidigungsgesetz der DDR, in denen auch eine Entschädigung gezahlt wurde), kommt nach der BGH-Rechtsprechung eine Beurteilung des Sachverhalts durch die Zivilgerichte in Frage. Diese leiten aus der Nichteinhaltung von formalen Vorschriften des DDR-Rechts oft die Nichtigkeit von Enteignungen und Verträgen ab, wenn diese Vorschriften nicht genau eingehalten wurden. (In der DDR hatten solche Fehler keine Folgen, weil die fraglichen Enteignungen und Verträge ohne Rücksicht auf die Einhaltung von formalen Vorschriften wie wirksam behandelt wurden.)

Für die Frage, ob eine Enteignung oder ein Rechtsgeschäft unter das Vermögensgesetz fällt, kommt es

#### Folgen nach VermG:

Fällt der Fall unter das VermG, weil das Grundstück, an dem das Nutzungsrecht später verliehen wurde, z. B. entschädigungslos enteignet worden war, richten sich die Folgen nach § 4 Abs. 2 VermG, wobei ein etwaiger formaler Fehler der Behörde gegenüber dem Bürger auch nicht den Vorwurf der Unredlichkeit begründet. Das bedeutet:

- Keine Rückgabe des Grundstücks an den Alteigentümer, da der Fehler irrelevant ist und das redlich erworbene Nutzungsrecht die Rückgabe ausschließt.
- Der Eigentümer des Grundstücks erhält Entschädigung nach EntschG.
- Der Nutzer kann das Grundstück nach SachenR-BerG zum halben Bodenwert ankaufen.

demnach allein darauf an, ob die Enteignung entschädigungslos bzw. gegen eine geringere Entschädigung, als sie Bürgern der DDR zustand, erfolgte oder ob ein anderer der in § 1 VermG oder in den Rehabilitierungsgesetzen aufgeführten Tatbestände erfüllt ist.

Es geht im wesentlichen um

- den mißglückten Erwerb zum Volkseigentum und
- den mißglückten Erwerb aus dem Volkseigentum.

Hierbei ergeben sich folgende Fallgruppen:

Fallgruppe 1: Eigenheime,

Fallgruppe 2: Unternehmen,

Fallgruppe 3: Wohnungsbau.

Ergebnisse in den einzelnen Fallgruppen ohne Bestandsschutzregelungen:

#### Fallgruppe 1: Eigenheime

Erwerb dinglicher Nutzungsrechte mit rechtlich selbständigem Gebäudeeigentum

Eigenheime wurden in der DDR regelmäßig durch dingliche Nutzungsrechte an volkseigenen Grundstücken abgesichert. Die Verleihung eines solchen dinglichen Nutzungsrechts ist nichtig, wenn das Grundstück, an dem das Nutzungsrecht verliehen wurde, wegen eines Formalfehlers nicht wirksam in Volkseigentum überführt worden ist.

#### Folgen nach BGB:

Fällt der Fall nicht unter das VermG, weil das Grundstück niemandem in restitutionfähiger Weise entzogen worden war (z. B. „normale“ Baulandbeschaffung ohne „Westbezug“), kommt es auf etwaige formale Fehler dagegen entscheidend an. Im einzelnen gilt folgendes:

- Das Nutzungsrecht ist nichtig. Das Privateigentum ist nach wie vor vorhanden.
- Der Nutzer kann ankaufen, wenn er unter das SachenR-BerG fällt. Insoweit ist er durch Artikel 233 § 2a EGBGB vor einer Räumungsklage gesichert. Hier gibt es zwei Fallgruppen:

- a) Käufer volkseigener Gebäude nach den alten Verkaufsgesetzen von 1973 und früher:

Diese fallen nicht unter das SachenR-BerG, weil der Kaufvertrag mangels wirksam entstandenen Volkseigentums unwirksam ist. Auch § 121 SachenR-BerG greift nicht, weil dieser voraussetzt, daß der Sachverhalt unter das VermG fällt.

- b) Inhaber von Nutzungsrechten zum Bau von Eigenheimen:

Sie fallen auch ohne dingliches Nutzungsrecht unter das SachenR-BerG, weil sie faktische Nutzer bleiben.

Erwerb von Eigenheimgrundstücken (sog. Komplettkäufe) und Hinzuerwerb ehemals volkseigener Grundstücke zu Gebäudeeigentum (sog. Komplettierungskäufe) nach dem Gesetz über den Verkauf volkseigener Gebäude vom 7. März 1990 (sog. Modrow-Gesetz)

Viele Bürger haben nach dem sog. Modrow-Gesetz ehemals volkseigene Eigenheimgrundstücke gekauft

oder das ehemals volkseigene Grundstück zu ihrem Gebäudeeigentum hinzugekauft. Auch hier wirkt sich das Vorhandensein von Formalfehlern bei der Überführung in Volkseigentum unterschiedlich aus, je nachdem, ob die Enteignung einen Tatbestand des § 1 VermG oder eines Rehabilitierungsgesetzes erfaßt oder nicht. Im einzelnen ergibt sich folgendes Bild:

#### Folgen nach VermG:

Fällt der Fall unter das VermG, weil das Grundstück, an dem das Nutzungsrecht später verliehen wurde, z.B. entschädigungslos enteignet worden war, spielen formale Fehler bei der Überführung in Volkseigentum keine Rolle. Die Folgen richten sich allein nach § 4 Abs. 2 VermG und § 121 SachenRBERG, wobei ein etwaiger formaler Fehler der Behörde gegenüber dem Bürger auch nicht den Vorwurf der Unredlichkeit begründet. Das bedeutet:

- Etwaige formale Fehler bei der Überführung in Volkseigentum sind irrelevant, weil man sich im Anwendungsbereich des VermG hierauf nicht berufen kann.
- Die Rückgabe ist ausgeschlossen, wenn das Nutzungsrecht vor dem 18. Oktober 1989 redlich erworben wurde. Der Alteigentümer des Grundstücks erhält in diesem Fall Entschädigung nach EntschG. Der Nutzer kann das Grundstück nach SachenRBERG zum halben Bodenwert von der Kommune ankaufen.
- Die Rückgabe ist dagegen nicht ausgeschlossen, wenn das Nutzungsrecht nach dem 18. Oktober 1989 redlich erworben wurde. Der Nutzer kann das Grundstück nach § 121 SachenRBERG zum halben Bodenwert zuzüglich Gebäudewert von dem Alteigentümer des Grundstücks ankaufen, der in diesem Fall statt der Entschädigung nach EntschG den Verkaufserlös nach § 121 SachenRBERG erhält.

#### Fallgruppe 2: Unternehmen

Treuhandunternehmen haben durch § 11 Abs. 2 Satz 2 des Treuhandgesetzes ehemals volkseigene Grundstücke zu Eigentum erhalten. Ist Volkseigentum an diesen Grundstücken wegen Formalfehlern nicht entstanden, ist dieser Eigentumsübergang ins Leere gegangen. Denn der gesetzliche Eigentums-erwerb erfaßt nur Grundstücke, die wirksam in Volkseigentum überführt worden sind. Auf die Un-

#### Folgen nach BGB:

Fällt der Fall nicht unter das VermG, weil das Grundstück niemandedem in restitutionsfähiger Weise entzogen worden war (z.B. „normale“ Baulandbeschaffung ohne „Westbezug“), kommt es auf etwaige formale Fehler dagegen entscheidend an. Im einzelnen gilt folgendes:

- Das Nutzungsrecht ist nichtig. Das Privateigentum am Grundstück ist nach wie vor vorhanden.
- Der Kaufvertrag nach dem sog. Modrow-Gesetz ist unwirksam, weil kein Volkseigentum vorlag, jedenfalls aber aus diesem Grund nicht vollziehbar und damit für den Nutzer wertlos.
- Der Nutzer kann nur ankaufen, wenn er unter das SachenRBERG fällt. Insoweit ist er durch Artikel 233 § 2 a EGBGB vor einer Räumungsklage gesichert. Hier gibt es zwei Fallgruppen:
  - a) Käufer des Grundstücks, die entweder Mieter waren oder das Eigenheim nach den alten Verkaufsgesetzen von 1973 und früher gekauft hatten:
 

Diese fallen nicht unter das SachenRBERG, weil der Kaufvertrag mangels wirksam entstandenen Volkseigentums unwirksam ist und diese Käufer keine faktischen Nutzer im Sinne des SachenRBERG sind.
  - b) Inhaber von Nutzungsrechten zum Bau von Eigenheimen, die das Grundstück hinzukaufen wollten:
 

Sie fallen auch ohne dingliches Nutzungsrecht unter das SachenRBERG, weil sie faktische Nutzer bleiben.

wirksamkeit einer Überführung in Volkseigentum wegen Formfehlern darf sich der frühere private Grundstückseigentümer aber nur berufen, wenn die Überführung in Volkseigentum nicht unter das Vermögensgesetz oder eines der Rehabilitierungsgesetze fällt.

Es ergeben sich daher unterschiedliche Rechtsfolgen, je nachdem, ob der Fall unter das VermG fällt oder nicht.

**Folgen nach VermG:**

Fällt der Fall unter das VermG, weil das Unternehmen z. B. auf Grund einer unlauteren Machenschaft entzogen worden ist, richten sich die Folgen nach § 5 Abs. 1 Buchstabe d VermG. Das bedeutet:

- Keine Rückgabe, soweit die Grundstücke betriebsnotwendig und in die Unternehmenseinheit einbezogen sind, weil hier ein gesetzlicher Rückübertragungsausschluß greift.
- Der Grundstückseigentümer erhält Entschädigung nach EntschG.
- Das Unternehmen bleibt Eigentümer.

**Folgen nach BGB:**

Fällt der Fall nicht unter das VermG, weil das Unternehmen niemandem in restitutionfähiger Weise entzogen worden ist, gilt folgendes:

- Das Privateigentum ist nach wie vor vorhanden.
- Das Unternehmen kann ankaufen, soweit die Grundstücke unter das SachenRBERG fallen. Insofern ist es abgesichert. Hier gibt es 5 Fallgruppen:
  - a) Grundstücke, auf denen Industriegebäude in der Zeit vom 8. Mai 1945 bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 durch den früheren VEB errichtet wurden:
 

Hier gilt SachenRBERG, weil die Unternehmen dann faktische Nutzer sind und die Gebäude vom zeitlichen Geltungsbereich des SachenRBERG (§ 8 SachenRBERG) erfaßt werden. Problem: Eventuell schließt die sog. Nachzeichnungsklausel (§ 3 Abs. 2 Satz 2 SachenRBERG) die Anwendung des SachenRBERG jedenfalls für die Zeit vor Inkrafttreten des § 459 ZGB am 1. Januar 1976 aus.
  - b) Grundstücke, auf denen Industrieanlagen in der Zeit vom 8. Mai 1945 bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 durch den früheren VEB errichtet wurden:
 

Hier ist die Geltung des SachenRBERG zweifelhaft, weil unsicher ist, ob solche Anlagen als bauliche Anlagen unter das SachenRBERG fallen. Gedacht war es vom Gesetzgeber so nicht. Außerdem besteht auch das Problem der Nachzeichnung.
  - c) Grundstücke, die zwar betriebsnotwendig, aber nicht bebaut sind (z. B. Lagerplätze, Straßen usw.):
 

Hier gilt das SachenRBERG nicht, weil keine Bebauung vorliegt.
  - d) Grundstücke, die nach dem 2. Oktober 1990 bebaut worden sind:
 

Diese neuen Investitionen nach der Wiedervereinigung fallen aus dem zeitlichen Anwendungsbereich des SachenRBERG heraus (§ 8 SachenRBERG).
  - e) Grundstücke mit Altbebauung aus der Zeit vor dem 8. Mai 1945 oder vor Überführung in Volkseigentum:
 

Diese fallen ebenfalls aus dem Anwendungsbereich des SachenRBERG heraus (vgl. § 8 SachenRBERG).

**Fallgruppe 3: Wohnungsbau**

Wohnungsunternehmen der Kommunen und Wohnungsgenossenschaften haben durch Artikel 22 Abs. 4 des Einigungsvertrages und durch § 1 des Wohnungsgenossenschafts-Vermögensgesetzes ehemals volkseigene Grundstücke zu Eigentum erhalten. Ist Volkseigentum an diesen Grundstücken wegen Formfehlern nicht wirksam entstanden, ist dieser Eigentumsübergang ins Leere gegangen. Denn

der gesetzliche Eigentumserwerb erfaßt nur Grundstücke, die wirksam in Volkseigentum überführt worden sind. Auf die Unwirksamkeit einer Überführung in Volkseigentum wegen Formfehlern darf sich der frühere private Grundstückseigentümer aber nur berufen, wenn die Überführung in Volkseigentum nicht unter das Vermögensgesetz oder eines der Rehabilitierungsgesetze fällt. Es ergeben sich daher unterschiedliche Rechtsfolgen, je nachdem, ob der Anwendungsbereich des VermG eröffnet ist oder nicht.

**Folgen nach VermG:**

Fällt der Fall unter das VermG, weil das betreffende Grundstück z. B. auf Grund einer unlauteren Machenschaft entzogen worden war, richten sich die Folgen nach § 5 Abs. 1 Buchstabe c VermG. Das bedeutet:

- Keine Rückgabe, soweit die Grundstücke im komplexen Wohnungsbau oder Siedlungsbau bebaut worden sind, weil hier ein gesetzlicher Rückübertragungsausschluß greift.
- Der Grundstückseigentümer erhält Entschädigung nach EntschG.
- Das Unternehmen bleibt Eigentümer.

**Folgen nach BGB:**

Fällt der Fall nicht unter das VermG, weil das Grundstück niemandem in restitutionfähiger Weise entzogen worden war, gilt folgendes:

- Das Nutzungsrecht von Wohnungsnossenschaften ist nichtig.
- Das Privateigentum ist nach wie vor vorhanden.
- Das Unternehmen kann ankaufen, soweit die Grundstücke unter das SachenRBERG fallen. Insofern ist es abgesichert. Hier gibt es 3 Fallgruppen:

- a) Grundstücke, auf denen Mietwohngebäude in der Zeit vom 8. Mai 1945 bis zum 2. Oktober 1990 durch den früheren VEB/die Genossenschaft errichtet worden sind:

Hier gilt SachenRBERG, weil die Unternehmen dann faktische Nutzer und die Gebäude im zeitlichen Geltungsbereich des SachenRBERG errichtet worden sind (vgl. § 8 SachenRBERG). Problem: Schließt die sog. Nachzeichnungsklausel (§ 3 Abs. 2 Satz 2 SachenRBERG) die Anwendung des SachenRBERG aus? Gut begründen läßt sich das für die Zeit vor Erlass des § 459 ZGB.

- b) Grundstücke, die nach dem 2. Oktober 1990 bebaut worden sind:

Diese neuen Investitionen nach der Wiedervereinigung fallen aus dem zeitlichen Anwendungsbereich des SachenRBERG heraus (§ 8 SachenRBERG).

- c) Grundstücke mit Altbebauung aus der Zeit vor dem 8. Mai 1945 oder vor Überführung in Volkseigentum:

Diese fallen ebenfalls aus dem Anwendungsbereich des SachenRBERG heraus (§ 8 SachenRBERG).

Im Ergebnis besteht heute eine weitgreifende Unsicherheit, die Investitionen auf volkseigenen Grundstücken zu einem nicht absicherbaren Risiko macht. Außerdem ist die Diskrepanz zwischen der Rechtslage in Fällen im Anwendungsbereich des Vermögensgesetzes und solchen außerhalb dieses Bereichs nicht nachvollziehbar. Beides kann nicht hingenommen werden. Es sind deshalb gesetzliche Regelungen erforderlich, die die Rechtssicherheit wiederherstellen und einen sozialverträglichen Ausgleich schaffen.

**Lösungsansätze****Ansatz des Bundesrats**

Dieses Problem wollen beide Entwürfe für ein Nutzerschutzgesetz lösen. Sie sehen die Einstellung eines neuen § 2d in Artikel 233 EGBGB vor. Danach soll der Erwerb von Volkseigentum im Zusammenhang mit dem Verkauf volkseigener Grundstücke oder Gebäude oder die Begründung von Nutzungsrechten dann als wirksam anzusehen sein, wenn zu DDR-Zeiten auf den Bestand vertraut werden konnte. Dieses

Problem hat die Rechtsprechung inzwischen gelöst. In seinen Urteilen vom 7. Juli 1995 (V ZR 243/94 – veröffentlicht u. a. in VIZ 1995, 590 und V ZR 46/94 – veröffentlicht u. a. in VIZ 1995, 646) hat der BGH seine frühere Rechtsprechung aufgegeben. Er hat entschieden, daß zivilrechtliche Ansprüche auf Herausgabe, Nutzungsersatz und Grundbuchberichtigung (§§ 985, 987, 988, 990 und 894 BGB) nicht bestehen, wenn der Sachverhalt einen Tatbestand des Vermögensgesetzes erfüllt oder mit einem solchen bei wertender Betrachtung in einem engen Zusammenhang steht. Damit besteht das vom Bundesrat angesprochene Problem nicht mehr.

**Weitere Modelle**

Neben diesem wurden im Verlauf der Beratungen zwei weitere Modelle entwickelt:

**Modell 1 – Große Sachenrechtsbereinigung durch Zuordnung**

Bei diesem würden alle formellen und inhaltlichen Fehler von Rechtsgeschäften, Rechtshandlungen, Ent-

eignungen und sonstigen Überführungen in Volkseigentum aus der Zeit vor dem 3. Oktober 1990 grundsätzlich nicht geheilt. Zum Ausgleich würde aber ein Ankaufsrecht nach Maßgabe des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gewährt. Die Frage, ob eine Überführung in Volkseigentum wirksam war, würde im Zuordnungsverfahren geklärt, sofern nicht bis zu einem zu bestimmenden Stichtag vor den ordentlichen Gerichten Klage erhoben worden ist. Die Grundsätze dieses Modells lauten:

1. Ob ein Grundstück wirksam in Volkseigentum überführt worden ist, richtet sich nach den allgemeinen Rechtsvorschriften, Verfahrensgrundsätzen und der ordnungsgemäßen Verwaltungspraxis, die im Zeitpunkt der Überführung in Volkseigentum hierfür maßgeblich waren.
2. Ob eine Überführung in Volkseigentum danach wirksam ist, entscheidet die Zuordnungsbehörde, sofern nicht bis zum Ablauf eines zu bestimmenden Stichtags Klage vor den ordentlichen Gerichten erhoben worden war.
3. Wenn die Überführung in Volkseigentum unwirksam war, wird der vermeintliche Eigentümer des Grundstücks wie ein Nutzer nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz behandelt, wenn er eine bauliche Investition vorgenommen, das Grundstück in eine Unternehmenseinheit einbezogen oder ein darauf stehendes Eigenheim gekauft hatte.

#### Modell 2 – Eingeschränkte „kleine“ Sachenrechtsbereinigung

Variante a: zivilrechtliches Verfahren

Variante b: Zuordnungsverfahren

Bei diesem Modell würde nicht darauf abgestellt, wie nach den Bestimmungen des geschriebenen Rechts der DDR eigentlich hätte verfahren werden müssen. Es wird darauf abgestellt, ob das Ergebnis, nämlich die Überführung des Grundstücks oder Unternehmens in Volkseigentum nach damaligem Recht erreichbar war oder nicht. Dies soll sich nicht allein nach dem geschriebenen Recht der DDR, sondern danach richten, wie dieses Recht normalerweise praktiziert wurde. Die Grundsätze dieses Modells lauten:

1. Fehler bei der Überführung eines Grundstücks oder Unternehmens in Volkseigentum sind unbeachtlich, wenn nach den Vorschriften, die seinerzeit nach der Rechtspraxis der Deutschen Demokratischen Republik hierfür maßgeblich waren, nicht wirksam Volkseigentum an dem Vermögenswert hätte begründet werden können.

2. Ob eine Überführung in Volkseigentum wirksam ist,

Variante a: entscheiden die ordentlichen Gerichte.

Variante b: entscheidet die Zuordnungsbehörde, sofern nicht bis zu einem zu bestimmenden Stichtag Klage vor den ordentlichen Gerichten erhoben worden war.

3. Wenn die Überführung in Volkseigentum unwirksam war, wird der vermeintliche Eigentümer des Grundstücks wie ein Nutzer nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz behandelt, wenn er eine bauliche Investition vorgenommen, das Grundstück in eine Unternehmenseinheit einbezogen oder ein darauf stehendes Eigenheim gekauft hat.

Dieses Modell halten die antragstellenden Fraktionen für das richtige Modell. Es folgt nämlich einem verallgemeinerungsfähigen tragenden Grundsatz des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes. Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz bestimmt den Kreis der zu bereinigenden Rechtsverhältnisse nicht allein danach, ob eine formalrechtlich betrachtet dingliche Rechtsposition vorhanden war, sondern auch danach, ob eine bauliche Investition vorlag oder nicht und für diese bei (richtiger) Anwendung der Vorschriften ein dingliches Recht hätte begründet werden müssen (Nachzeichnungsprinzip, § 3 Abs. 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes). Der Grund hierfür liegt darin, daß entgegen dem formalen Recht der DDR die bauliche Nutzung von Grundstücken nicht stets durch dingliche Nutzungsrechte abgesichert und ermöglicht wurde, sondern völlig zufällig im einen Fall durch dingliche Nutzungsrechte, im anderen Fall durch schuldrechtliche Verträge oder in einem dritten Fall auch überhaupt nicht abgesichert wurde. Diese Instrumentalisierung des Rechts in der DDR und seine absolute Unterordnung unter den Willen von Partei und Staat muß auch bei der Frage nach der Wirksamkeit der Begründung von Volkseigentum in Anlehnung an das Nachzeichnungsprinzip Berücksichtigung finden. In der Rechtswirklichkeit der DDR spielten angesichts der Beliebigkeit der Rechtsanwendung im allgemeinen Verfahrens- und Formfehler, aber auch inhaltliche Fehler keine Rolle. Bei Verträgen wäre zwar nach dem geschriebenen Recht die Möglichkeit gegeben gewesen, sich auf inhaltliche Mängel zu berufen. Wenn der Vertrag aber staatlichen Zielen oder Vorstellungen diene, ist nach aller Erfahrung davon auszugehen, daß eine Berufung auf Formmängel als Verstoß gegen die sozialistische Moral gewertet worden wäre. Deshalb ist es nicht verwunderlich, daß in den hier zu betrachtenden Fällen vor dem Wirksamwerden des Beitritts Klagen auf Grundbuchberichtigung nicht festzustellen sind. Bei der Begründung von Volkseigentum durch Enteignung war lediglich eine Beschwerde zur nächsthöheren Verwaltungsinstanz gegeben, die dann endgültig entschied. Die Möglichkeit zur Anrufung der Gerichte wurde erst durch das Gesetz über die Zuständigkeit und das Verfahren der Gerichte zur Nachprüfung von Verwaltungsakten vom 14. Dezember 1988 (GBl. I Nr. 28 S. 327) ermöglicht. Danach waren die Gerichte nur dann zur Überprüfung von Verwaltungsakten befugt, wenn das spezielle Verwaltungs(verfahrens)gesetz (Baulandgesetz usw.) dies vorsah. Bis dahin war die Praxis davon gekennzeichnet, daß dem Bürger die Verwaltungsentscheidung ohne weitere Begründung zugeleitet und seine Beschwerde ebenfalls ohne jede Begründung abgelehnt wurde. Dies ist auch die Erklärung dafür, daß in dem Gesetz über die Zuständigkeit und das Verfahren der Gerichte zur Nachprüfung von Verwaltungsentscheidungen vorgesehen war, daß das Gericht der

Verwaltungsbehörde die Begründung ihrer Entscheidung aufgeben konnte.

Diese Realität kann nach Ansicht der antragstellenden Fraktionen nicht unbesehen alleinige Grundlage der heutigen Entscheidungen sein. Denn bei einer solchen einseitigen Sicht würden auch Willkürakte und Eigentumsentziehungen, die jeder Grundlage entbehren, rechtserheblich, was dem Geist des Artikels 19 des Einigungsvertrages nicht entspricht und auch nicht gerecht wäre. Andererseits kann angesichts der vorstehend geschilderten Rechtswirklichkeit nicht jeder Verstoß gegen Vorschriften des DDR-Rechts die Unwirksamkeit und Unbeachtlichkeit einer Überführung in Volkseigentum zur Folge haben. Dies würde nämlich im Ergebnis bedeuten, daß man die Verhältnisse in der DDR mit einem strengeren Maßstab messen würde, als in den alten Ländern. Dort gilt nämlich der Grundsatz, daß Verfahrens- und Formfehler unerheblich sind, wenn keine andere Entscheidung in der Sache hätte ergehen können, also die angestrebte Entscheidung sachlich möglich war (§ 46 des Verwaltungsverfahrensgesetzes des Bundes und der Länder). Das wäre in der DDR auch geschehen, hätte sich erahnen lassen, daß die Wiedervereinigung eintreten und das Recht der alten Länder zur Geltung kommen würde. Es erscheint deshalb gerechtfertigt, nicht auf das beobachtete Verfahren, sondern darauf abzustellen, ob das angestrebte Ergebnis nach den vorhandenen Vorschriften in der Sache erreichbar war. Wenn ein Grundstück beispielsweise zur Beschaffung von Bauland nach dem Baulandgesetz enteignet werden konnte, würde die danach durchgeführte Enteignung wirksam bleiben, mag auch bei dem Verfahren ein Verfahrens- oder Formfehler unterlaufen sein. Dies würde auch für unterlassene Zustellungen gelten, mögen sie auch, gemessen am Verwaltungsverfahrensgesetz, Zweifel an einer Bekanntgabe der Enteignung begründen. Konnte aber z. B. die Überführung in Volkseigentum durch Fiskuserbschaft in der Sache nicht erfolgen, weil ein Erbe dritter Ordnung vorhanden war, der den Fiskus als Erbe ausschloß, dann wäre Volkseigentum nicht wirksam entstanden, mag auch ein (fehlerhafter) Fiskuserbschein vorgelegen haben. Das Grundstück wäre vorbehaltlich eines Ankaufsrechts für Nutzer im Sinne des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (Absatz 2) herauszugeben und die Bewilligung zur Grundbuchberichtigung zu erteilen.

Die antragstellenden Fraktionen haben erwogen, ob die Überprüfung der Überführung in Volkseigentum im Zuordnungsverfahren erfolgen sollte. Die Wirksamkeit der Überführung in Volkseigentum ist eine Vorfrage bei der Erteilung von Zuordnungsbescheiden. Zuordnungsbescheide büßen wegen der sich häufenden berechtigten und nichtberechtigten Einwände gegen die Wirksamkeit der Überführung in Volkseigentum ein Gutteil ihrer befriedenden Wirkung ein. Sie ergehen nämlich unbeschadet der privaten Rechte Dritter und vermitteln dem Begünstigten nur noch in begrenztem Umfang Sicherheit. Andererseits bedeutet die Einbeziehung dieser Vorfrage in die Prüfung auch eine Erschwerung des Zuordnungsverfahrens. Dies möchten die antragstellenden Fraktionen vermeiden. Sie schlagen deshalb vor, es

bei der bisherigen Zuständigkeitsverteilung zu belassen. Sie gehen allerdings davon aus, daß die vorgesehene Regelung die in der Rechtsprechung der beteiligten obersten Gerichtshöfe des Bundes auseinanderlaufende Beurteilung der Wirksamkeit von Überführungen in Volkseigentum mit Ergebnissen zusammenführen wird, die von den Betroffenen bewältigt werden können.

Darstellung von § 22 neu

Zu Absatz 1

Absatz 1 formuliert den Maßstab, an dem die Wirksamkeit der Überführung in Volkseigentum zu messen ist. Mit dem Begriff „Überführung in Volkseigentum“ lehnt sich Absatz 1 an § 1 Abs. 1 des Mauergrundstücksgesetzes vom 15. Juli 1996 (BGBl. I S. 980) an. Angesprochen ist hiermit die Gesamtheit der Akte, auf Grund derer in der Deutschen Demokratischen Republik Grundstücke oder selbständiges Gebäudeeigentum in Volkseigentum übernommen worden sind. Deshalb spricht man zum Teil auch von „Übernahme“ in Volkseigentum. Hier soll aber der bereits im Mauergrundstücksgesetz verwendete Begriff gewählt werden. Grundstücke und selbständiges Gebäudeeigentum werden nicht nur erfaßt, wenn sie alleiniger Gegenstand der Überführung in Volkseigentum sind. Sie werden auch dann erfaßt, wenn sie z. B. als Vermögenswerte eines Unternehmens im Rahmen der Überführung des Unternehmens insgesamt in Volkseigentum überführt worden sind.

Zu Satz 1

Für die Wirksamkeit einer Enteignung, eines Ankaufs oder einer sonstigen Überführung in Volkseigentum soll es grundsätzlich nicht darauf ankommen, ob die Enteignung, der Ankauf oder die sonstige Überführung in Volkseigentum im einzelnen formell korrekt abgelaufen ist. Entscheidend soll vielmehr sein, ob sie nach dem Recht der DDR sachlichinhaltlich möglich war oder nicht. Bei einer Enteignung nach dem Baulandgesetz soll es also z. B. nicht darauf ankommen, ob alle Förmlichkeiten eingehalten worden sind. Es soll vielmehr zu fragen sein, ob das Baulandgesetz für die tatsächlich vorgenommene Überführung in Volkseigentum eine tragfähige Grundlage darstellte oder nicht. Diese Frage soll nicht allein nach dem geschriebenen Recht der DDR beantwortet werden, sondern nach dem gelebten Recht der DDR. Das ist die allgemein übliche Auslegung und Anwendung der Vorschriften. Bei deren Ermittlung ist zu berücksichtigen, daß die Anwendung der Vorschriften des DDR-Rechts entscheidend durch die Erfordernisse der in den Wirtschaftsplänen beschlossenen Ziele geprägt war. In der Formulierung lehnt sich Absatz 1 Satz 1 an § 4 Abs. 3 Buchstabe a Halbsatz 1 des Vermögensgesetzes an. Diese Vorschrift beschreibt, was im Vermögensgesetz als „unredlich“ bezeichnet wird. Das ist die Nichteinhaltung der in der DDR üblichen Vorschriften. Das wird in § 4 Abs. 3 Buchstabe a des Vermögensgesetzes mit den hier in Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 gewählten Worten umschrieben. Maßgeblich sind dabei die gesetzlichen und untergesetzlichen Rechtsnormen, aber auch die zu diesen Rechtsnormen erlassenen

Verwaltungsanweisungen, die unter Umständen auch Abweichungen von den gesetzlichen Bestimmungen enthalten und enthalten könnten. Maßgeblich ist darüber hinaus die „ordnungsgemäße“ Verwaltungspraxis der DDR. Ordnungsgemäß ist die Verwaltungspraxis der DDR nicht erst dann, wenn sie den in den alten Bundesländern üblichen Anforderungen entsprochen hat. Diesem Anspruch würde die Verwaltungspraxis der DDR nicht genügen können, weil sie nicht auf der Basis des Grundgesetzes entwickelt wurde, was in den neuen Ländern erst mit dem Wirksamwerden des Beitritts in Kraft getreten ist und vorher nur in dem Gesetz zur Änderung und Ergänzung der Verfassung der Deutschen Demokratischen Republik (Verfassungsgrundsatzgesetz) vom 17. Juni 1990 (GBl. I Nr. 33 S. 299) eine ungefähre Entsprechung gefunden hat. Mit „ordnungsgemäßer“ Verwaltungspraxis ist vielmehr nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts der DDR-übliche Verwaltungsstandard mit all seinen Stärken und Schwächen gemeint (BVerwG, Beschluß vom 15. Februar 1995 – 7 B 208.94 = Kimme/Pee/Schmidt-Räntsch (KPS) § 4 VermG Nr. 4/95; Beschluß vom 3. Februar 1995 – 7 B 221.94 KPS § 4 VermG Nr. 3/95; Urteil vom 19. Januar 1995 – 7 C 42.93 KPS § 4 VermG Nr. 1/95; Urteil vom 27. Januar 1994 – 7 C 4.93 KPS § 4 VermG Nr. 3/94). Dieser Maßstab soll auch hier gelten.

Die Bezugnahme auf die „ordnungsgemäße Verwaltungspraxis“ könnte nun zu dem Schluß verleiten, daß der Grundsatz des Artikels 19 Satz 2 des Einigungsvertrages nicht mehr gelten soll, wonach Vorgänge, die mit rechtsstaatlichen Grundsätzen unvereinbar sind, einer Überprüfung zugeführt werden können. Das ist nicht beabsichtigt und schon durch Absatz 3 sichergestellt, der den Vorrang des Vermögensgesetzes bestimmt. Um aber jedem Mißverständnis vorzubeugen, wird Artikel 19 Satz 2 des Einigungsvertrages in Halbsatz 2 des Absatzes 1 wiederholt. Hiermit sind aber andererseits keine weitergehenden Rechtswirkungen verbunden, als die Ausgangsvorschrift des Artikels 19 Satz 2 des Einigungsvertrages hat. Diese eröffnet eine Überprüfung nicht automatisch, sondern nur nach Maßgabe besonderer Gesetze. Das sind das Vermögensgesetz und die (Rehabilitierungs-)Gesetze, die auf das Vermögensgesetz Bezug nehmen.

#### Zu Satz 2

Satz 2 dient der Erläuterung des in Satz 1 Halbsatz 2 verwendeten unbestimmten Rechtsbegriffs und lehnt sich dabei an die Formulierung in § 1 Abs. 2 des Verwaltungsrechtlichen Rehabilitierungsgesetzes vom 23. Juni 1994 (BGBl. I S. 1311) an.

#### Zu Absatz 2

Sollte sich die Begründung von Volkseigentum als unwirksam erweisen, gilt nach Absatz 2 das Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Ansprüche nach diesem Gesetz sind aber nur gegeben, wenn auch alle darin bestimmten Voraussetzungen vorliegen (Satz 1 am Ende). Das ist ohne zusätzliche Regelungen nicht in allen relevanten Fallgruppen der Fall, wie oben dargestellt wurde. Diese zusätzlichen Regelungen ent-

halten die Sätze 2 und 3. Satz 2 stellt den Käufer eines Eigenheims dem Nutzer gleich, weil nicht sicher ist, daß diese Käufer von § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes erfaßt werden. Dort wird auch bestimmt, daß die Einbeziehung in eine Unternehmenseinheit oder die Zuführung zur gewerblichen Nutzung auch dann ausreicht, um Ansprüche auszulösen, wenn die Anlage nicht als bauliche Anlage im technischen Sinne angesehen werden kann. Mit Satz 3 wird bestimmt, daß auch Investitionen aus der Zeit nach dem 2. Oktober 1990 als bauliche Maßnahmen ausreichen, wenn sie vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes vollendet oder begonnen worden sind. Hierin liegt eine Abweichung von § 8 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes.

#### Zu Absatz 3

Absatz 3 grenzt den Anwendungsbereich des § 22 von dem Anwendungsbereich des Vermögensgesetzes ab. Im Anwendungsbereich des Vermögensgesetzes bedarf es einer Regelung für fehlerhafte Überführungen in Volkseigentum nicht. Die zuständigen obersten Gerichtshöfe des Bundes, das Bundesverwaltungsgericht und der Bundesgerichtshof, haben insoweit übereinstimmend entschieden, daß diese Fälle einheitlich nach dem Vermögensgesetz zu behandeln sind. Diese Rechtsprechung hat das Bundesverfassungsgericht in seinem Beschluß vom 8. Oktober 1996 (1 BvR 875/92) auch bestätigt. Das Vermögensgesetz stellt – soweit es anwendbar ist – eine abschließende Sonderregelung dar. Dies stellt Absatz 3 klar, wobei die Klarstellung auch künftige Ergänzungen des Vermögensgesetzes einschließt.

#### Zu Artikel 3 (Änderung des Vermögensgesetzes)

##### Zu Nummer 1 (Änderung von § 2 Abs. 1)

Die Einfügung des neuen Satzes 2 dient der Beseitigung von in der Praxis aufgetretenen Schwierigkeiten hinsichtlich des Verständnisses des bisherigen Satzes 2 (d. h. des nunmehrigen Satzes 3). Hiernach stehen den dort genannten Nachfolgeorganisationen bzw. der Jewish Claims Conference Ansprüche nach dem Vermögensgesetz nur dann zu, wenn diese Ansprüche nicht vom ursprünglich Geschädigten oder seinem Rechtsnachfolger geltend gemacht werden. Aus der Erwägung, daß als Rechtsnachfolger immer auch derjenige angesehen werden müsse, der kraft Hoheitsakts auf der Grundlage des SMAD-Befehls Nr. 82 vom 29. April 1948 an die Stelle des ursprünglichen Rechtsinhabers (d. h. des von dem Vermögensverlust Betroffenen) getreten ist, wird verbreitet die Folgerung hergeleitet, daß eine Anspruchsberechtigung der im bisherigen Satz 2 genannten Nachfolgeorganisationen bzw. der Jewish Claims Conference in diesen Fällen grundsätzlich ausgeschlossen ist.

Diese Betrachtung steht nicht in Einklang mit dem Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung. Nach der dem Vermögensgesetz insoweit zugrundeliegenden Vorstellung können Restitutionsansprüche der Nachfolgeorganisationen des westlichen Rückerstattungsrechts bzw. der Jewish Claims Conference auch dann bestehen, wenn ein Dritter (z. B. eine jüdische

Gemeinde) in der SBZ/DDR im Wege der Wiedergutmachung nationalsozialistischen Unrechts auf der Grundlage des SMAD-Befehls Nr. 82 früher einmal Eigentum an dem entzogenen Vermögenswert erlangt hat. Voraussetzung hierfür ist jedoch, daß der Dritte das Eigentum im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beitritts der DDR zur Bundesrepublik Deutschland nicht mehr innehat. Mit der Änderung zu § 2 Abs. 1 wird dies klargestellt.

Die Jewish Claims Conference hat sich darüber hinaus für eine klarstellende gesetzliche Regelung des Inhalts ausgesprochen, daß Ansprüche nach dem Vermögensgesetz durch Maßnahmen und Rechtshandlungen auf Grund früherer Wiedergutmachungsvorschriften nur dann ausgeschlossen seien, wenn der Berechtigte die verfolgungsbedingt verlorene Rechtsposition auf diese Weise dauerhaft und uneingeschränkt wiedererlangt habe. Damit sind diejenigen Fälle angesprochen, in denen es auf dem Gebiet der ehemaligen sowjetischen Besatzungszone Deutschlands unmittelbar nach dem Krieg auf Grund von Rechtsvorschriften vereinzelt zu rudimentären Formen der Wiedergutmachung nationalsozialistischen Unrechts gekommen ist, so z. B. in Thüringen nach Maßgabe des dortigen Wiedergutmachungsgesetzes vom 14. September 1945 (Reg.-Bl. für die Provinz Thüringen S. 24). Hier hat der Geschädigte in der Regel nicht seine frühere Rechtsstellung (z. B. das Eigentum) an dem entzogenen Vermögenswert zurückerlangt, sondern ist – vielfach im Wege des Vergleichs, durch den er auf die Rückübereignung verzichtete – in anderer Weise (z. B. durch Bestellung einer Sicherungshypothek an dem entzogenen Grundstück) abgefunden worden. Machen diese Geschädigten, ihre Rechtsnachfolger oder die Jewish Claims Conference heute Restitutionsansprüche nach dem Vermögensgesetz geltend, wird ihnen seitens der Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen entgegengehalten, daß für derartige Ansprüche wegen der früher bereits erfolgten Wiedergutmachung kein Raum mehr sei.

Von einer gesetzlichen Klarstellung in dem von der Jewish Claims Conference befürworteten Sinne wird aus folgenden Gründen abgesehen:

Daß derjenige, der den entzogenen Vermögenswert inzwischen dauerhaft und uneingeschränkt wiedererlangt hat, keinen Restitutionsanspruch nach dem Vermögensgesetz hat, ist ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal aller in § 1 VermG aufgezählten Restitutionsstatbestände. Wer bereits Inhaber der Rechtsposition ist, deren Wiedereinräumung er im Restitutionswege begehrt, hat kein entsprechendes Rechtsschutzinteresse an der beantragten Restitutionsentscheidung. Sein Restitutionsantrag ist schon nach allgemeinen Grundsätzen unzulässig. Einer entsprechenden gesetzlichen Regelung bedarf es insoweit nicht.

Ebenso unzweifelhaft ist umgekehrt, daß das Vermögensgesetz demjenigen Restitutionsansprüche einräumt, der die entzogene Rechtsposition bislang nicht dauerhaft und uneingeschränkt wiedererlangt hat. Das ergibt sich unmißverständlich aus § 3 Abs. 1 Satz 1 VermG. Anspruchsvoraussetzung ist danach

allein der in § 1 VermG beschriebene Vermögensverlust, der als solcher bislang noch nicht wieder rückgängig gemacht worden sein darf. Frühere Wiedergutmachungsleistungen sind, soweit sie nicht zur völligen Wiederherstellung der dem Geschädigten entzogenen Rechtsposition geführt haben, für den Restitutionsanspruch ohne Belang. Ebenso unerheblich ist, wenn der Berechtigte im Wege eines privatrechtlichen Vergleichs auf die Rückgabe verzichtet hatte. Abgesehen davon, daß Ansprüche nach dem Vermögensgesetz damals noch nicht Gegenstand des Vergleichs sein konnten, kennt das Vermögensgesetz keinen Ausschußtatbestand der anderweitigen Wiedergutmachung. Es enthält auch keine Regelung, um den Berechtigten an die lange vor Inkrafttreten des Vermögensgesetzes einmal erklärte Wahl anderer Wiedergutmachungsformen (Geldzahlung oder ähnliches) als der vollständigen Rückgabe festzuhalten. Im Gegenteil schreibt § 7 a Abs. 2 VermG ausdrücklich vor, daß der Berechtigte eine ihm aus Anlaß des Vermögensverlustes zugeflossene Gegenleistung oder Entschädigung nach Rückübertragung des Eigentums wieder herauszugeben hat.

Die Rechtslage ist mithin eindeutig. Es darf davon ausgegangen werden, daß ihr durch die Rechtsprechung auch ohne eine gesetzliche Klarstellung Rechnung getragen werden wird.

Zu Nummer 2 (Änderung von § 2 a Abs. 1 a)

Redaktionelle Folgeänderung zu Nummer 1.

Zu Nummer 3 (Änderung von § 3 Abs. 1)

In jüngster Zeit ist bekannt geworden, daß es bei der Rückgabe des ehemaligen Vermögens der NS-Opfer zu Schwierigkeiten kommt, weil § 3 Abs. 1 Satz 4 und 5 VermG von den Landesämtern zur Regelung offener Vermögensfragen und den Verwaltungsgerichten unterschiedlich und teilweise nicht seinem Sinn und Zweck entsprechend angewendet wird. Zur Vermeidung von Ungerechtigkeiten und Rechtsstreitigkeiten, die die Abwicklung erheblich verzögern können, soll die gesetzliche Regelung zu den folgenden Sachverhalten klargestellt und ergänzt werden:

Zu Buchstabe a (Neufassung von Satz 4)

Es wird die Auffassung vertreten, daß ein Anspruch auf Einräumung von Bruchteilseigentum nicht geltend gemacht werden kann, wenn das Unternehmen nicht nach dem Vermögensgesetz zurückzugeben ist, weil die Rückerstattung bereits vor dem Erlaß des Vermögensgesetzes nach einem anderen Gesetz erfolgt ist. Diese Auslegung widerspricht dem Sinn und Zweck der Regelung, weil diese gerade geschaffen worden ist, um die Rückgabe auch in den Fällen zu gewährleisten, in denen die Rückgabe des enteigneten Unternehmens in den alten Bundesländern nach 1945 auf Grund gesetzlicher Regelungen erfolgte, die in der damaligen sowjetischen Besatzungszone gelegenen Unternehmensteile und Vermögensgegenstände, die ursprünglich zu dem enteigneten Unternehmen gehörten, aber nicht zurückgegeben werden konnten. Um Mißverständnisse bei der Auslegung

auszuräumen, sollen in Satz 4 die Wörter „nach diesem oder einem anderen nach dem 8. Mai 1945 ergangenen Gesetz“ eingefügt werden. Damit dürfte auch für die Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 10 (bisheriger Satz 5) VermG klargestellt sein, daß die nach § 6 Abs. 6a zurückzugebenden Reste nicht zu einem Unternehmen gehört haben müssen, das nach dem Vermögensgesetz zurückgegeben wurde oder zurückzugeben ist.

Es kommt vor, daß Ansprüche von Berechtigten nach § 1 Abs. 6 VermG auf Rückgabe zurückgewiesen werden, wenn Vermögensgegenstände nach der Enteignung auf Dritte übertragen wurden, ohne daß es sich hierbei um Maßnahmen nach § 1 VermG handelte. Diese Auslegung verkennt, daß dieser Grundsatz des Vermögensgesetzes auf die in § 3 Abs. 1 Satz 4 und 5 VermG geregelten Fälle nicht anzuwenden ist. Es wurde nämlich dem Umstand Rechnung getragen, daß nach den alliierten Rückerstattungsrechten ein gutgläubiger Erwerb nicht möglich war. Um dieses klarzustellen, sollen nunmehr in Satz 4 die Wörter eingefügt werden: „aus irgendwelchen Gründen“. Damit dürfte klargestellt sein, daß es auf die Umstände, auf Grund derer ein Vermögensgegenstand „weggeschwommen“ ist, nicht ankommt.

Ansprüche nach § 3 Abs. 1 Satz 4 und 5 VermG werden in einzelnen Fällen abgelehnt, wenn bei Gesellschaften mit verfolgten Gesellschaftern nicht das Unternehmen, sondern die Beteiligungen im Besitz Verfolgter entzogen wurden. Das Gesetz macht indessen keinen Unterschied, ob die Beteiligung oder das Unternehmen entzogen wurde. So gewährte § 3 Abs. 1 Satz 4 schon in seiner bislang geltenden Fassung dem Berechtigten einen Anspruch auf Einräumung von Bruchteilseigentum „in Höhe der ihm entzogenen Beteiligung“. Unter Beteiligungen sind dabei sowohl unmittelbare als auch mittelbare Beteiligungen zu verstehen. Der Begriff „Beteiligung“ ist in § 271 des Handelsgesetzbuchs und in § 16 des Aktiengesetzes näher umschrieben. Beide Vorschriften machen keinen Unterschied hinsichtlich unmittelbarer oder mittelbarer Beteiligungen. Um diesen Zweck im Gesetz klarzustellen, soll der Satzteil angefügt werden: „dieser Anspruch besteht auch, wenn eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligung an einem Unternehmen Gegenstand der Schädigung nach § 1 Abs. 6 ist und das Unternehmen nicht von Maßnahmen nach § 1 betroffen war“. Durch diese Klarstellung wird nochmals der gesetzgeberische Wille, wie er schon 1992 bei der Einfügung des § 3 Abs. 1 Satz 4 und 5 bestand (vgl. Bericht des Rechtsausschusses zum Entwurf eines Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes vom 25. Juli 1992, Drucksache 12/2944 S. 50), nämlich die in der Zeit von 1933 bis 1945 Verfolgten nicht schlechter zu stellen, als dies bei der Anwendung der alliierten Rückerstattungsrechte der Fall gewesen wäre, verdeutlicht. Der genannte Satzteil stellt eine Rechtsfolgenverweisung auf den Anspruch auf Einräumung von Bruchteilseigentum dar. Durch den Passus „und das Unternehmen nicht von Maßnahmen nach § 1 betroffen war“ soll zum Ausdruck gebracht werden, daß die Regelung auch dann eingreift, wenn in der Zeit von 1933 bis 1945 die NS-Opfer zwangsweise ihre Beteiligungen veräußern

mußten, es zu einer Schädigung des Unternehmens selbst jedoch nicht kam. Die Rückgabe des Unternehmens selbst, insbesondere das Quorum, ist entgegen dem ersten Teilsatz in Satz 4 nicht Voraussetzung. Dadurch kann bei Entzug einer Beteiligung entgegen § 6 Abs. 1 a VermG auch in Fällen von Minderheitsbeteiligungen durch Einräumung von Bruchteilseigentum restituiert werden. In Fällen der mittelbaren Beteiligung ist Voraussetzung für einen Anspruch, daß das Beteiligungsunternehmen jeweils mehr als den fünften Teil der Anteile am gezeichneten Kapital eines Unternehmens besaß; die Berechnung erfolgt nach § 16 Abs. 2 und 4 des Aktiengesetzes. Hierdurch wird gewährleistet, daß bei Kleinstbeteiligungen keine Ansprüche nach dieser Regelung bestehen. In Satz 4 letzter Halbsatz wurde das Wort Mitgliedschaft durch das Wort Beteiligung ersetzt. Dabei handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung. An der bislang geltenden Gesetzeslage, daß auch Mitgliedschaften dem Begriff Beteiligung unterfallen, soll hierdurch nichts geändert werden.

Zu Buchstabe b (Einfügung der Sätze 5 bis 9 neu)

Zu Satz 5 neu

In jüngster Zeit ist bekannt geworden, daß bei der Auslegung des Begriffs „Berechtigter“ im Sinne des Satzes 4 Meinungsverschiedenheiten aufgetreten sind. Es wird teilweise die Auffassung vertreten, daß auch bei Satz 4 Berechtigter das Unternehmen in Nachliquidation, entsprechend der Regelung des § 6 Abs. 1 a VermG, sei. Diese Auffassung ist nach der geltenden Gesetzeslage unzutreffend. Durch die in Satz 4 enthaltenen Worte „in Höhe der ihm entzogenen Beteiligung“ wird klar zum Ausdruck gebracht, daß Berechtigter des Anspruchs auf Einräumung von Bruchteilseigentum der geschädigte Anteilseigner ist. Zur Klarstellung soll daher als neuer Satz 5 aufgenommen werden: „Berechtigter im Sinne des Satzes 4 ist der geschädigte Gesellschafter und nicht das in § 6 Abs. 1 a bezeichnete Unternehmen.“

Zu Satz 6 neu

Die Rückgabe von Gegenständen, die erst nach der Schädigung in das Unternehmensvermögen gelangt sind, ist in § 3 Abs. 1 Satz 4 abweichend von § 6 Abs. 6 a Satz 1 VermG geregelt. Dies wird durch die unterschiedlichen Begriffe „an deren Stelle getreten“ und „später angeschafft“ deutlich gemacht. Der Begriff „später angeschafft“ hat dabei einen weiteren Anwendungsbereich als der Begriff „an deren Stelle getreten“.

Zum Teil wird nun die Auffassung vertreten, daß es Sache des Berechtigten sei, in Zweifelsfällen nachzuweisen, daß ein später angeschaffter Vermögensgegenstand tatsächlich mit Mitteln des Unternehmens erworben wurde. Diese Auslegung widerspricht dem Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung. Durch § 3 Abs. 1 Satz 4 und 5 sollte erreicht werden, daß die in der Zeit von 1933 bis 1945 Verfolgten nicht schlechter gestellt werden, als dies bei der Anwendung des alliierten Rückerstattungsrechts der Fall gewesen wäre (vgl. Bericht des Rechtsausschusses zum Entwurf eines Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes vom 25. Juli 1992, Drucksache 12/2944 S. 50).

rungsgesetzes vom 25. Juni 1992, Drucksache 12/2944 S. 50). Nach den Rückerstattungsgesetzen erstreckte sich der Rückerstattungsanspruch auch auf die nach der Entziehung vom Unternehmen angeschafften Vermögensgegenstände, falls nicht der Rückerstattungspflichtige nachweisen konnte, daß zur Anschaffung keine Mittel des Unternehmens eingesetzt wurden. Nach den Rückerstattungsgesetzen wurde widerleglich vermutet, daß ein Gegenstand mit Mitteln des Unternehmens erworben wurde (vgl. Artikel 29 Abs. 2 Satz 1 USREG = Artikel 25 Abs. 3 Satz 1 BrREG = Artikel 26 Abs. 4 Satz 1 REAO). Hierdurch wurden Beweisschwierigkeiten des Geschädigten Rechnung getragen.

#### Zu Satz 7 neu

Durch den neu eingefügten Satz 7 wird dem Verfügungsberechtigten das Recht eingeräumt, den Anspruch des Berechtigten auf Einräumung von Bruchteilseigentum durch Zahlung des anteiligen Verkehrswertes abzufinden. Dieses Recht stellt eine Art „Ersetzungsbefugnis“ dar. Der Verkehrswert berechnet sich nach dem Wert des Bruchteilseigentums. Dies bedeutet, daß zunächst das Bruchteilseigentum am Vermögenswert zu ermitteln ist und dann dessen Verkehrswert. Dem Verfügungsberechtigten wird damit erstmals das Recht eingeräumt, den mit der Einräumung von Bruchteilseigentum verbundenen Aufwand durch eine Verkehrswertabfindung zu vermeiden.

#### Zu Satz 8 neu

Durch den neuen Satz 8 wird dem Verfügungsberechtigten nunmehr das Recht eingeräumt, den Anspruch des Berechtigten auf Einräumung von Bruchteilseigentum durch Einräumung einer entsprechenden Beteiligung abzuwenden. Der Verfügungsberechtigte hat dabei ein Wahlrecht, ob er die Rechte aus Satz 7 oder aus Satz 8 geltend macht.

Satz 8 beinhaltet drei Möglichkeiten, die sich auf unterschiedliche Sachverhalte gründen. Die erste Alternative („Ist der Anspruch auf Vermögenswerte gerichtet, die zu einem selbständigen Unternehmen zusammengefaßt sind“) erfaßt Sachverhalte, in denen ein Unternehmensteil oder eine Betriebsstätte nach der Enteignung als selbständiges Unternehmen fortgeführt wurde und heute (nach eventuellen weiteren Enteignungen in der Zeit der ehemaligen DDR) wieder als selbständiges Unternehmen besteht.

Die zweite Alternative („zusammengefaßt werden können“) eröffnet dem Verfügungsberechtigten die Möglichkeit, restitutionsbelastete Vermögensgegenstände aus seinem Unternehmen auszugliedern und in ein neues Unternehmen einzubringen. Die entsprechende Beteiligung ist dann an diesem neuen Unternehmen einzuräumen.

Mit der dritten Alternative („gehören solche Vermögensgegenstände zu einem Unternehmen, das auch anderes Vermögen besitzt“) wird dem Verfügungsberechtigten die Möglichkeit eingeräumt, den Berechtigten entsprechend an seinem Unternehmen, und zwar ohne Veränderung der Unternehmensstruktur, zu beteiligen.

In den Fällen 2 und 3 kann der Berechtigte die Einräumung einer Beteiligung nur dann verweigern, wenn dies mit erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen für ihn verbunden wäre. Solche Nachteile können insbesondere für Berechtigte entstehen, wenn die Quote nicht für die Einräumung einer Beteiligung ausreicht, die eine Sperrminorität begründet, oder wenn die einzuräumenden Anteile (z. B. wegen drohenden Konkurses des Unternehmens) wertlos wären.

Bei der Berechnung der Anteile ist wie folgt vorzugehen:

Es ist zunächst die Höhe der an sich einzuräumenden Bruchteilsquote hinsichtlich der einzelnen Vermögensgegenstände zu ermitteln. Dann ist der Verkehrswert des Bruchteils zu bestimmen. In Höhe dieses Wertes muß der Verfügungsberechtigte zur Abwendung des Anspruchs auf Einräumung von Bruchteilseigentum Anteile nach Maßgabe des Satzes 8 einräumen.

#### Zu Satz 9 neu

Verfügungsberechtigte haben vor allem als Wohnungsbauunternehmen vor Konkretisierung des Antrags auf Rückübertragung in bezug auf den Vermögenswert Bebauungs-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen mit erheblichem finanziellem Einsatz durchgeführt oder vor Konkretisierung begonnen. Die bislang nach geltender Gesetzeslage bestehenden zivilrechtlichen Ansprüche sind im einzelnen nicht umschrieben, so daß ihre Geltendmachung mit einer gewissen Rechtsunsicherheit verbunden ist. Um die Durchsetzung des Erstattungsanspruchs wegen aufgewendeter Kosten zu erleichtern, wird nunmehr eine ausdrückliche Regelung in Satz 9 aufgenommen. Danach hat der Berechtigte dem Verfügungsberechtigten die nach dem 2. Oktober 1990 aufgewendeten Kosten für vor der Konkretisierung des Antrags auf Rückübertragung in bezug auf den Vermögenswert durchgeführte Bebauungs-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen, mit denen vor der Konkretisierung des Antrags auf Rückübertragung begonnen wurde, anteilig zu erstatten, sobald über die Einräumung von Bruchteilseigentum bestandskräftig entschieden wurde. Die Wohnungsunternehmen haben ihre Investitionen in der Regel mit öffentlichen und privaten Mitteln finanziert. Werden daher die Berechtigten mit einer Quote an den Vermögenswerten beteiligt, soll sich das nicht auf die Finanzierung auswirken. Da die Miteigentümer lediglich an den künftigen Gewinnen anteilmäßig beteiligt werden, tragen sie automatisch zur Tilgung und Finanzierung bei. Soweit den Berechtigten nach Maßgabe des § 7 Abs. 7 Satz 2 und 4 frühere Mieten anteilig auszuzahlen wären, sollen diese, soweit erforderlich, mit den aufgewendeten Kosten verrechnet werden. Dies soll durch den Satzteil „soweit diese Kosten nicht mit Entgelten im Sinne des § 7 Abs. 7 Satz 2 und 4 oder entsprechend der Finanzierung mit künftigen Entgelten dieser Art verrechenbar sind“ zum Ausdruck gebracht werden. Im übrigen hat die Kostenerstattungsregelung des Satzes 9 nicht nur Bedeutung bei der Einräumung von Bruchteilseigentum, sondern auch bei

der Bestimmung der Höhe der nach Satz 7 möglichen Abfindung mit dem anteiligen Verkehrswert. Das Datum 2. Oktober 1990 wurde in den Gesetzestext aufgenommen, da vor diesem Zeitpunkt § 7 VermG eingreift. Die Erfordernisse für eine Konkretisierung des Antrags auf Rückübertragung werden nunmehr in dem neuen § 11 Abs. 1 Grundstücksverkehrsordnung erstmalig gesetzlich definiert.

Für Rechtsstreitigkeiten ist der ordentliche Rechtsweg gegeben.

#### Zu Buchstabe c (Satz 10 neu – Neufassung des bisherigen Satzes 5)

Der bisherige Satz 5 wird Satz 10. In ihm wird nun ausdrücklich klargestellt, daß § 6 Abs. 1 a VermG in Fällen des Satzes 5 nicht anzuwenden ist. Bei der Anwendung des bisherigen Satzes 5 kam es nämlich vor, daß die Anwendung vom Vorliegen eines Quorums nach § 6 Abs. 1 a VermG abhängig gemacht wurde. Bei dieser Auslegung wird verkannt, daß nach der ausdrücklichen Formulierung in Satz 4 das Bruchteilseigentum im Wege der Einzelrestitution einzuräumen ist.

#### Zu Buchstabe d (Anfügung von Satz 11 neu)

Die Befürchtung, daß Personen Bruchteilseigentum an ihren Eigenheimen einräumen müssen, die sie in der Zeit von 1933 bis 1945 von Unternehmen erworben haben, die ihren Eigentümern entzogen wurden, besteht nicht. Durch den neu angefügten Satz 11 wird gesetzlich klargestellt, daß Ansprüche nach den Sätzen 4 bis 10 in den genannten Fällen nicht bestehen. Die Regelung des Satzes 11 ergibt sich aus einer auf den alliierten Rückerstattungsrechten basierenden einschränkenden Auslegung. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, daß die Berechtigten im Sinne des § 1 Abs. 6 VermG durch die Eingliederung ihrer Ansprüche in das Vermögensgesetz weder schlechter noch besser als bei der Anwendung der alliierten Rückerstattungsrechte gestellt werden sollten. Durch Satz 11 werden Fälle erfaßt, in denen das Unternehmen nach der Schädigung seinem schon vor der Schädigung entsprechenden überwiegenden Unternehmenszweck entsprechend Vermögensgegenstände an natürliche Personen zu einem üblichen Preis veräußert hat.

#### Zu Nummer 4 (Änderung von § 3 b)

##### Zu Buchstabe a (Änderung von Absatz 1 Satz 2)

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 31. August 1995 7 – C 25.94 – entschieden, daß eine Rückgabe von Unternehmensteilen nach § 6 Abs. 6 a Satz 1 nach Eröffnung des Gesamtvollstreckungsverfahrens nicht mehr zulässig ist.

Diese Auslegung ist mit § 3 b Abs. 1 nicht vereinbar. Nach § 3 b Abs. 1 Satz 1 werden Ansprüche nach § 3 Abs. 1 Satz 1 vom Gesamtvollstreckungsverfahren grundsätzlich nicht berührt. Nach § 3 b Abs. 1 Satz 2 gilt dies nur dann nicht, wenn ein Unternehmen Gegenstand eines Rückgabeanspruchs nach § 6 Abs. 1

Satz 1 ist. Die Rückgabe von Unternehmensresten nach § 6 Abs. 6 a Satz 1 ist in diese Ausnahme ausdrücklich nicht einbezogen worden, so daß Satz 1 gilt. An der Entscheidung des Gesetzgebers, Unternehmensreste nur im Rahmen des § 6 Abs. 6 a Satz 2 haften zu lassen, muß im Interesse der Rechtssicherheit, schon wegen der inzwischen zahlreich abgewickelten Fälle, festgehalten werden.

Durch die Neufassung des § 3 b Abs. 1 Satz 2 soll eine entsprechende Klarstellung erfolgen.

##### Zu Buchstabe b (Änderung von Absatz 4 Satz 4)

Redaktionelle Folgeänderung zu Nummer 7.

##### Zu Nummer 5 (Änderung von § 6 Abs. 5 c Satz 3)

Durch die neue Formulierung soll klargestellt werden, daß die Rückzahlung der empfangenen Leistungen an denjenigen zu erfolgen hat, der als Verfügungsberechtigter das Unternehmen herauszugeben hat. Das sind entsprechend der Definition in § 2 Abs. 3 im allgemeinen die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben oder die Gebietskörperschaften, die als Verfügungsberechtigte zur Herausgabe des Unternehmens verpflichtet sind oder waren.

##### Zu Nummer 6 (Änderung von § 6 Abs. 6 a)

##### Zu Buchstabe a (Änderung von Satz 1)

In jüngster Zeit wurde die Auffassung vertreten, daß bei Rückgaben nach § 6 Abs. 6 a das stillgelegte Unternehmen mit dem enteigneten Unternehmen nicht im Sinne des § 6 Abs. 1 Satz 1 und 3 vergleichbar sein muß.

Diese Auffassung verkennt, daß ein Unternehmensrückgabeanspruch, der bereits infolge fehlender Vergleichbarkeit ausgeschlossen war, nicht durch die Stilllegung wieder in Form eines Anspruchs nach § 6 Abs. 6 a Satz 1 aufleben kann.

Durch die Neufassung des § 6 Abs. 6 a Satz 1 wird nunmehr klargestellt, daß ein Anspruch nach § 6 Abs. 6 a Satz 1 entfällt, wenn das Unternehmen in der Zeit zwischen der Enteignung und der Stilllegung so umgestaltet wurde, daß es nicht mehr vergleichbar im Sinne des § 6 Abs. 1 Satz 3 war.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Vergleichbarkeit ist die Stilllegung. Nach der Stilllegung ist nämlich kein lebendes Unternehmen mehr vorhanden, das mit dem enteigneten Unternehmen verglichen werden kann. Wurden also Vermögensgegenstände eines stillgelegten Unternehmens (z.B. Grundstücke) nach der Stilllegung in ein anderes Unternehmen integriert, ist es für die Rückgabe dieser Unternehmensreste unerheblich, ob das aufnehmende Unternehmen mit dem enteigneten Unternehmen vergleichbar ist oder nicht.

Der Begriff „enteignetes Unternehmen“ ist bei Ansprüchen nach § 6 Abs. 6 a (wie bei § 6 Abs. 1 Satz 1) weitergehend im Sinne von entzogenem Unternehmen zu verstehen (vgl. auch § 1 Abs. 1 Satz 3 URüV).

## Zu Buchstabe b (Neufassung von Satz 2)

Im Interesse des Gläubigerschutzes regelt § 6 Abs. 6 a Satz 2, daß den Ansprüchen früherer Eigentümer eines enteigneten Unternehmens, die nach § 6 Abs. 6 a Satz 1 einzelne Unternehmensteile zurückerhalten, bestimmte Schulden vorgehen.

Nach dem Leitfaden Unternehmensrückübertragung des Bundesministeriums der Justiz (BMJ) (vgl. Leitfaden Unternehmensrückübertragung, 2. Aufl., Rdnr. 4.3.7), dem die Treuhandanstalt in der Praxis folgte, war dem Sinn und Zweck des Gesetzes entsprechend so zu verfahren, daß der Berechtigte die dem zurückzugebenden Vermögensgegenstand direkt zuzurechnenden Verbindlichkeiten in vollem Umfang und die bis zum Zeitpunkt der Stilllegung entstandenen allgemeinen Verbindlichkeiten in Höhe der dem Anteil am Vermögen entsprechenden Quote übernehmen mußte.

Die Treuhandanstalt bzw. die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben wickelte danach ca. 800 Verfahren ab. Circa 2 000 Verfahren sind noch unerledigt.

Nachdem das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 31. August 1995 – 7 C 25.94 – entschieden hat, daß eine Rückgabe von Unternehmensteilen nach § 6 Abs. 6 a erst in Betracht kommt, nachdem alle Forderungen der Gläubiger des Unternehmens in vollem Umfang befriedigt worden sind, ist die Fortführung der bisherigen Praxis in Frage gestellt. Unter Umständen müßten die abgeschlossenen Verfahren wieder aufgenommen werden.

Der Zweck der Regelung, die Rückgabe zugunsten enteigneter Unternehmen so weit wie möglich zu erleichtern und zu beschleunigen, wird durch diese Rechtsprechung weitgehend vereitelt, da eine Rückgabe erst nach vollständiger Befriedigung der Gläubiger erfolgen könnte.

Es erscheint daher eine klarstellende Regelung im Gesetz erforderlich. Damit wird sichergestellt, daß, wie nach der bisherigen Rechtslage, in den derzeit noch unerledigten Verfahren eine zügige Rückgabe ohne eine Benachteiligung der Gläubiger erfolgen kann.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18. Januar 1996 – 7 C 45.94 – entschieden, daß ein nach § 6 Abs. 6 a Satz 1 zurückzugebendes Betriebsgrundstück, das nach Stilllegung des entzogenen Unternehmens und Ausscheiden aus dessen Betriebsvermögen einen Wertzuwachs erfahren hat, nicht dem § 6 Abs. 6 a Satz 2 unterfalle, sondern daß es einem Wertausgleich nach § 7 unterliege.

Diese Auffassung widerspricht der Regelung des § 7 Abs. 6. Durch diese Vorschrift wird der gesamte § 6, also auch § 6 Abs. 6 a vom Geltungsbereich des § 7 ausgenommen. Auch der Anspruch auf Herausgabe einzelner Vermögensgegenstände nach § 6 Abs. 6 a richtet sich daher ausschließlich nach den speziellen Vorschriften über die Unternehmensrückgabe. Durch die Einfügung des Satzteiles „die Zahlungsverpflichtung gilt auch in den Fällen, in denen das enteignete Unternehmen vor dem 1. Juli 1990 stillgelegt worden

ist“ soll dies nochmals ausdrücklich klargestellt werden. Die Klarstellung erscheint auch im Hinblick auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 29. Februar 1996 – 7 C 6.95 – notwendig. Die Auffassung, daß bestimmte Fallkonstellationen nach § 6 Abs. 6 a nicht nach den Grundsätzen der Unternehmensrestitution, sondern nach denen der Einzelrestitution zu behandeln sind, ist mit dem Gesetz nicht vereinbar.

## Zu Buchstabe c (Änderung von Satz 5)

Wenn die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben eine Verbindlichkeit übernimmt, bedarf es der nach allgemeinen Vorschriften (§ 415 BGB) erforderlichen Zustimmung des Berechtigten in der Sache nicht. Diese soll deshalb für entbehrlich erklärt werden. Dies soll alsbald geregelt werden, weil sonst zahlreiche Verbindlichkeitenübernahmen in der Schwebe bleiben und nicht schnell vollzogen werden können.

## Zu Buchstabe d (Einfügung von Satz 6 neu)

Die Regelungen in § 16 Abs. 1, § 23 Abs. 1 Satz 1 des Investitionsvorranggesetzes und in § 7 Abs. 8 Satz 2 des Vermögensgesetzes sollen auch für die Unternehmensrestitution nutzbar gemacht werden. Dies dient der Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens. Die Behörde muß nunmehr in Fällen, in denen der Berechtigte nach Satz 5 den Verkehrswert verlangt, nur noch über den Erlös, nicht mehr über die Höhe des Verkehrswerts entscheiden. Dies obliegt vielmehr fortan den ordentlichen Gerichten.

## Zu Nummer 7 (Änderung von § 7 a Abs. 2)

Der neu eingefügte Satz 2 steht im Zusammenhang mit dem neuen § 2 Abs. 1 Satz 2, wonach die Berechtigung der in § 2 Abs. 1 Satz 3 (d. h. im bisherigen § 2 Abs. 1 Satz 2) genannten Nachfolgeorganisation bzw. der Jewish Claims Conference nur dann durch eine Eigentumsübertragung auf der Grundlage des SMAD-Befehls Nr. 82 vom 29. April 1948 ausgeschlossen wird, wenn die durch die seinerzeitige Übereignung begünstigte Religionsgemeinschaft bis zum 2. Oktober 1990 noch Eigentümerin des betreffenden Vermögenswertes gewesen ist. Damit soll vermieden werden, daß sich die anderenfalls nach den Vorschriften des Vermögensgesetzes in Verbindung mit dem NS-Verfolgtenentschädigungsgesetz an die Nachfolgeorganisation bzw. die Jewish Claims Conference zu zahlende Entschädigung und die seinerzeitige Übereignung auf Grund des SMAD-Befehls Nr. 82 gewissermaßen zu einer doppelten Wiedergutmachung summieren. Eine doppelte Wiedergutmachung würde durch die Restitution oder Entschädigung in anderer Weise aber auch dann eintreten, wenn die durch die Übereignung auf Grund des SMAD-Befehls Nr. 82 seinerzeit begünstigte Religionsgemeinschaft das Eigentum an dem ihr übereigneten Vermögenswert in der Folgezeit, jedoch vor dem 3. Oktober 1990 durch Enteignung oder Veräußerung – sei es freiwillig oder unfreiwillig – wieder verloren hatte und ihr dafür eine Gegenleistung oder Entschädigung tatsächlich zugeflossen war. Um dies

zu verhindern, sieht § 7a Abs. 2 Satz 2 – neu – für den Restitutionsfall die Verpflichtung der Nachfolgeorganisation bzw. Jewish Claims Conference als Restitutionsgläubigerin zur Herausgabe eines der Gegenleistung oder Entschädigung entsprechenden, nach Maßgabe des Satzes 3 (d. h. des bisherigen Satzes 2) umgewerteten Geldbetrages vor. Dieser Anspruch steht dem Verfügungsberechtigten (§ 7a Abs. 2 Satz 2 – neu) und für den Fall, daß die Gegenleistung oder die Entschädigung aus dem Staatshaushalt der Deutschen Demokratischen Republik, aus einem öffentlichen Haushalt der Bundesrepublik Deutschland oder dem Kreditabwicklungsfonds erbracht wurde, dem Entschädigungsfonds zu (§ 7a Abs. 2 Satz 4 entsprechend bisher Satz 3). Im Entschädigungsfall ist der nach Satz 2 – neu – herauszugebende Betrag auf die Entschädigung anzurechnen (§ 3 Satz 1 des NS-Verfolgtenentschädigungsgesetzes).

#### **Zu Artikel 4 (Änderung der Grundstücksverkehrsordnung)**

##### **Zu Nummer 1 (Aufhebung von § 1 Abs. 3)**

§ 1 Abs. 3 wird durch § 11 Abs. 1 ersetzt und ist daher aufzuheben.

##### **Zu Nummer 2 (Einfügung von § 11 neu)**

###### *Zu Absatz 1*

Aus Anlaß der Erörterung des sog. Doppelten Durchgriffs ist die Frage der Behandlung nicht konkretisierter vermögensrechtlicher Anmeldungen erneut diskutiert worden. Es hat sich gezeigt, daß die bisherige Regelung des § 1 Abs. 3 nicht nur in Anwendungsfällen des sog. Doppelten Durchgriffs, sondern ganz generell zu praktischen Schwierigkeiten führt. Nach jener Vorschrift kann eine nicht konkretisierte vermögensrechtliche Anmeldung bei der Überprüfung der „Anmeldungs-lage“ nicht ohne weiteres unbeachtet gelassen werden. Erforderlich wäre danach eine Aufforderung nach § 31 Abs. 1b des Vermögensgesetzes. Diese Regelung ist umständlich und unpraktikabel. Auch kann man von einem Anmelder erwarten, daß er in der seit dem Erlaß des Vermögensgesetzes verstrichenen Zeit seine Anmeldung konkretisiert hat oder das Risiko in Kauf nimmt, daß über den Vermögenswert, dessen Anmeldebelastung nicht erkennbar ist, verfügt wird. Die Vorschrift soll daher durch eine einfachere und praktikablere Regelung ersetzt werden. Eine Anmeldung soll ohne die erwähnte Aufforderung nach § 31 Abs. 1b des Vermögensgesetzes für die Prüfung der Anmeldungs-lage unbeachtlich sein, wenn sie nicht konkretisiert ist. Nicht konkretisiert bedeutet: Aus der Anmeldung selbst läßt sich das betroffene Grundstück ohne Hilfe des Anmelders ebensowenig feststellen wie anhand späterer Angaben. Konkretisierung tritt aber ein, sobald der Anmelder dem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen oder der Grundstücksverkehrs-genehmigungsbehörde entsprechende Angaben vorlegt. Diese brauchen nicht exakt die Grundbuchstelle anzugeben. Es genügt, wenn sie so präzisiert sind, daß man ohne weitere Unterstützung durch den Anmelder das Grundstück feststellen kann. Diese Rege-

lung betrifft unmittelbar die Frage der Aufhebung der Genehmigung. Sie regelt damit indirekt aber auch den Umfang der Ermittlungen vor Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung. Es ist erwogen worden, diese durch eine Anpassung von § 1 Abs. 3 zu ergänzen. Dies ist aber aus Gründen der Vereinfachung nicht weiterverfolgt worden. Entscheidend schien, den Umfang der Aufhebungsmöglichkeiten zu regeln, weil hier die größten praktischen Schwierigkeiten gesehen werden. Aus dem Umfang der Aufhebungsmöglichkeiten ergibt sich zwangsläufig auch der Umfang der vorher anzustellenden Ermittlungen. § 11 soll sofort wirksam werden und alle noch nicht bestandskräftig abgeschlossenen Verfahren erfassen. Besondere Überleitungsvorschriften sind deshalb nicht erforderlich.

###### *Zu Absatz 2*

Absatz 2 regelt ebenfalls aus Anlaß der Erörterung des sog. Doppelten Durchgriffs die sich sonst ergebende Frage, wie lange ein sog. Negativattest verwertbar ist. Es handelt sich dabei um Auskünfte der Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen darüber, daß für ein Grundstück keine Anmeldungen oder Mitteilung über anderswo eingereichte Anmeldungen vorliegen. Diese sollen entsprechend der bisher gängigen Praxis für die Dauer von 6 Monaten eine nicht weiter zu hinterfragende Entscheidungsgrundlage darstellen. Nach Ablauf dieses Zeitraums ist eine Kontrollanfrage an das Amt zu richten. Das gleiche gilt, wenn der Anmelder seine Anmeldung – auch vor Ablauf der 6-Monats-Frist – konkretisiert. Auch diese Regelung gilt sofort, auch für bereits erteilte Atteste.

#### **Zu Artikel 5 (Änderung von Finanzbereinigungsvorschriften)**

##### **Zu Absatz 1 (Änderung des DDR-Schuldbuchbereinigungsgesetzes)**

###### **Zu Nummer 1 (Änderung von § 2 Abs. 1)**

###### **Zu Buchstabe a (Änderung von Satz 1)**

Die Klarstellung in Satz 1 dient der Rechtssicherheit. In der Praxis sind hinsichtlich des Begriffs Berechtigter Unklarheiten aufgetreten.

###### **Zu Buchstabe b (Anfügung von Satz 2)**

Schuldbuchforderungen beziehen sich oft auf Vermögenswerte, deren Rückgabe nach dem Vermögensgesetz bei den Ämtern zur Regelung offener Vermögensfragen beantragt worden ist. Nicht alle Berechtigten nach dem DDR-Schuldbuchbereinigungsgesetz haben jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 1995 Tilgungsanträge bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau gestellt.

###### **Zu Nummer 2 (Änderung von § 3 Abs. 2)**

Auch bei Schuldbuchforderungen ohne besondere Vermerke soll eine Nachweiserbringungsfrist gelten.

Zu Absatz 2 (Änderung der Altguthabentilgungsverordnung)

Zu Nummer 1 (Änderung der Überschrift)

Die Altguthabentilgungsverordnung hat bisher keine griffige Kurzbezeichnung und keine amtliche Abkürzung. Diese sollen daher eingeführt werden.

Zu Nummer 2 (Änderung von § 2)

*Absatz 5 neu*

Mit der Einfügung eines Absatzes 5 wird in Anlehnung an die Regelungen des DDR-Schuldbuchbereinigungsgesetzes eine Ausschußfrist für die vollständige Vorlage aller Antragsunterlagen einschließlich der entsprechenden Berechtigungsnachweise gesetzt (Ausschußfrist: 31. Dezember 1998). Im Interesse der Rechtssicherheit und -klarheit erscheint die ausdrückliche Einführung einer Ausschußfrist auch für die Erbringung der geforderten Nachweise – so wie sie im Gesetz schon für die Antragstellung geregelt ist – erforderlich. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau wird bis zum Ende des ersten Quartals 1997 alle betroffenen Antragsteller, die die erforderlichen Nachweise noch nicht erbracht haben, um Vorlage derselben gebeten haben. Insoweit haben alle diese Antragsteller ausreichend Zeit, die erforderlichen Nachweise vorzulegen und Rechtsnachteile zu vermeiden.

*Absatz 6 neu*

Bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Altguthaben-Ablöse-Verordnung am 9. Juli 1990 konnten Bürger im Beitrittsgebiet Reichsmark-Uraltghaben zur Umwertung vorlegen. Der Gegenwert des Umwertungsbetrages wurde den Sparkassen seinerzeit vom Haushalt der Deutschen Demokratischen Republik nach Ablauf eines jeden Haushaltsjahres erstattet. Für die Aufwendungen der Sparkassen im Jahre 1990 hat das Bundesministerium der Finanzen auf Antrag gegen Einzelnachweis die entsprechenden Aufwendungen ersetzt in einem mit dem Verband abgestimmten Verfahren. Da auch im Jahre 1996 noch solche Anträge eingegangen sind, erscheint es zweckmäßig, eine Ausschußfrist für derartige Ansprüche einzuführen.

Zu Nummer 3 (Neufassung von § 3 Abs. 2)

Redaktionelle Aktualisierung.

Zu Absatz 3 (Änderung des Entschädigungsgesetzes)

Redaktionelle Folgeänderung zu Artikel 3 Nr. 7.

Zu Absatz 4 (Änderung von § 349 Abs. 5 Satz 1 des Lastenausgleichsgesetzes)

Die Vorschrift dient der gesetzlichen Klarstellung des im Lastenausgleich geltenden Grundsatzes, daß Ansprüche aus abgeleitetem Recht nicht umfassender sein können als die des Rechtsvorgängers. Durch die Änderung wird klargestellt, daß die grundsätzlich

dem Lastenausgleichsempfänger obliegende Pflicht zur Erstattung des erhaltenen Lastenausgleichs bei einem nachträglichen Schadensausgleich auf Berechtigte im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 3 des Vermögensgesetzes übergeht, da diese – beschränkt auf die Ansprüche nach dem Vermögensgesetz – eine dem Gesamtrechtsnachfolger vergleichbare Stellung erlangen.

Zu Absatz 5 (Änderung des NS-Verfolgtenentschädigungsgesetzes)

Nach der bisherigen Rechtslage ist unklar, ob bei der Restitution von durch die besonders verwerflichen Übergriffe in der Progromnacht des 9. November 1938 beschädigten Synagogengrundstücken ein Ausgleich für Gebäudeschäden stattfindet. Die Vorschrift stellt klar, daß auch in diesen Fällen eine Entschädigung in Geld gewährt wird, deren Höhe sich nach § 2 des NS-Verfolgtenentschädigungsgesetzes bemißt (d.h. mindestens das Zweifache des Wiederbeschaffungswertes des Gebäudes zum 1. April 1956).

**Zu Artikel 6 (Neufassung von Vorschriften)**

Die durch Artikel 1 dieses Gesetzes vorgeschlagenen Änderungen des Investitionsvorranggesetzes, des Vermögensgesetzes und des Vermögenszuordnungsgesetzes sind umfangreich und machen diese Gesetze unübersichtlich. Daher wird das Bundesministerium der Justiz ermächtigt, den von dem Inkrafttreten dieses Gesetzes an geltenden Wortlaut des Investitionsvorranggesetzes im Bundesgesetzblatt bekannt zu machen. Gleiches gilt für das Vermögensgesetz, dessen Neubekanntmachung nach Artikel 7 des Vermögensrechtsanpassungsgesetzes noch aussteht, die Grundstücksverkehrsordnung und das Meliorationsanlagengesetz, das zwar nicht in diesem Gesetz geändert wird, aber bisher nur an sehr unauffälliger Stelle verkündet und durch das Eigentumsfristengesetz unübersichtlich geworden ist. Das Bundesministerium der Finanzen soll ermächtigt werden, die Altguthabentilgungsverordnung neu bekannt zu machen, die schwer lesbar geworden ist.

**Zu Artikel 7 (Inkrafttreten, Aufhebung von Vorschriften)**

Zu Absatz 1 (Inkrafttreten)

Absatz 1 bestimmt, daß das Gesetz am Tage nach der Verkündung in Kraft treten soll.

Zu Absatz 2 (Überleitungsvorschriften)

Die notwendigen Überleitungsvorschriften für die Änderungen des § 6 Abs. 6a des Vermögensgesetzes sind in Absatz 2 enthalten. Die geänderten Vorschriften sollen auf allen noch nicht bestandskräftig abgeschlossenen Verfahren anzuwenden sein. In Satz 2 ist die erforderliche Übergangsregelung für die Neufassung von § 7 Abs. 5 Satz 1 enthalten. Sie sollen auch für Zuordnungsbescheide seit dem 1. Januar

1995 gelten, weil die Neuerung der Absicherung gerade der bisherigen Praxis dient.

Zu Absatz 3 (Außerkräfttreten von Vorschriften)

Zu Nummer 1 (Artikel 13 des Gesetzes zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen)

Artikel 13 Satz 2 Halbsatz 2 und Satz 3 und 4 des Gesetzes zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen wird in den neuen § 28 Abs. 1 inhaltlich in das Investitionsvorranggesetz übernommen. Die Vorschrift kann daher aufgehoben werden.

Zu Nummer 2 (Artikel 14 des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes)

Artikel 12 des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes ermächtigte das BMJ, durch Rechtsverordnung die grundbuchmäßige Behandlung von Anteilen an ungetrennten Hofräumen sowie Vorschriften zur Beseitigung grundbuchverfahrensrechtlicher Probleme zu erlassen, die durch die Einführung des Sachenrechts im Beitrittsgebiet entstanden sind. Auf dieser Ermächtigung beruhen die Hofraumverordnung vom 24. September 1993 (BGBl. I S. 1658) sowie § 105 Abs. 1 Nr. 6 der Grundbuchverordnung. Die Verordnungsermächtigung ist am 31. Dezember 1995 ausgelaufen. Die auf ihrer Grundlage erlassenen Vorschriften treten mit dem Ablauf des 31. Dezember 2010 außer Kraft. Die Verordnungsermächtigung kann daher zur Bereinigung aufgehoben werden.

Artikel 13 des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes ermächtigte das BMJ, die durch jenes Gesetz geänderten Vorschriften neu bekanntzumachen. Diese Bekanntmachungserlaubnis hat das BMJ voll ausgeschöpft. Für weitere Bekanntmachungen kann sie nicht genutzt werden, da die entsprechenden Vorschriften sämtlich zwischenzeitlich Änderungen erfahren haben. Die Vorschrift ist daher gegenstandslos und soll zur Bereinigung ebenfalls aufgehoben werden.

Artikel 14 Abs. 5 Satz 1 bis 3 des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes sind in ihrem heute noch bedeutsamen Umfang in § 28 Abs. 2 des Investitionsvorranggesetzes übernommen worden und können daher aufgehoben werden. Nach Artikel 14 Abs. 5 Satz 4 gelten § 5 Abs. 4 und § 9 Abs. 2 des Investitionsvorranggesetzes nur bis zu dem Zeitpunkt, in dem mit der sicheren Feststellung des Berechtigten gerechnet werden kann. Damit ist vor Auslaufen der Antragsfrist nach dem Investitionsvorranggesetz nicht mehr zu rechnen. Denn das Investitionsvorranggesetz ist mit Rücksicht gerade auf die Schwierigkeiten bei der Feststellung des Berechtigten bis zu jenem Zeitpunkt verlängert worden. Infolgedessen kann diese Vorschrift sowie die in Artikel 14 Abs. 5 Satz 5 des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes enthaltene Ermächtigung des BMJ, diesen Zeitpunkt durch Rechtsverordnung festzustellen, aufgehoben werden.

Zu Nummer 3 (Artikel 18 des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes)

Artikel 18 Abs. 2 sah vor, daß Verweisungen auf Vorschriften, die durch das Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz eine andere Paragraphennummer erhalten haben, als Verweisung auf den Paragraph mit seiner neuen Nummer zu verstehen ist. Damit sollte eine umfangreiche Änderung von Verweisungen vermieden werden. In der Praxis hat sich aber gezeigt, daß es leichter ist, die Verweisungen in den einzelnen Gesetzen zu ändern. Dies ist in der Zwischenzeit teilweise geschehen. Im vorgeschlagenen Gesetz wird der einzige Anwendungsfall der Vorschrift im Investitionsvorranggesetz bereinigt. Deshalb kann Artikel 18 Abs. 2 des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes aufgehoben werden.

Artikel 18 Abs. 3 enthält eine Neubekanntmachungserlaubnis, von der das BMJ in vollem Umfang Gebrauch gemacht hat. Da die darin angesprochenen Vorschriften zu einem erheblichen Teil zwischenzeitlich neuerlich geändert worden sind, ist diese Bekanntmachungserlaubnis inzwischen auch erschöpft, so daß sie aus Gründen der Rechtsbereinigung aufgehoben werden kann.

Die Ermächtigung zur Verlängerung eigentumsrechtlicher Fristen in Artikel 18 Abs. 4 reicht zwar formal weiter als die hier vorgesehenen Verlängerungen. Eine weitergehende Verlängerung wird aber allgemein nicht mehr als nötig erachtet. Außerdem sind dort nicht alle relevanten Fristen erfaßt, so daß die Ermächtigung mit Inkrafttreten der hier vorgesehenen Verlängerungen entfallen kann.

Zu Nummer 4

Die Verordnung zur Verlängerung des Investitionsvorranggesetzes geht in den neuen § 27 des Investitionsvorranggesetzes voll auf und kann daher aufgehoben werden.

Zu Absatz 4

Anzupassen ist Artikel 18 Abs. 5 des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes, der es erlaubt, die Geltungsdauer des Investitionsvorranggesetzes über den 31. Dezember 1998 hinaus bis zum Ablauf des 31. Dezember 2000 zu verlängern. Die Frist ist jetzt in § 27 Satz 1 – neu – geregelt, so daß die Verweisung angepaßt werden muß.

#### IV. Zum Gesetzentwurf der Abgeordneten

Dr. Uwe-Jens Heuer,

Klaus-Jürgen Warnick und der Gruppe der PDS  
Drucksache 13/2822

Der Entwurf verfolgt über den Entwurf des Bundesrates hinaus vor allem Änderungen im Bereich des Mietrechts, des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes und des Schuldrechtsanpassungsgesetzes. Diese Änderungen sind nach Auffassung des Rechtsausschusses sachlich nicht zu rechtfertigen. Ein Sonderrecht für die Kündigung von Altmietverhältnissen in den neuen Ländern ist nicht mehr notwendig. Es besteht kein Grund, Nutzern von Erholungsgrundstücken ein Ankaufsrecht nach dem Sachenrechtsbereini-

gungsgesetz einzuräumen. Dies wäre nur unter den bereits jetzt im Gesetz geregelten Bedingungen, nämlich der Errichtung eines Eigenheims und dessen Nutzung zu Wohnzwecken, zu rechtfertigen. Die Erwerbspreise festzuschreiben, widerspräche dem tragenden Grundsatz des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes, einen Ausgleich auf der Basis des wirklichen Rohbaulandwerts herbeizuführen. Ein Entgeltstopp und eine Verbesserung der Rechte des Nutzers bei einer von ihm selbst erklärten Kündigung wird sich nur im Rahmen eines Gesamtkonzepts prüfen lassen. Dieses muß aber ausgewogen sein und darf nicht, wie im vorgelegten Gesetzentwurf, einseitig Vorteile für den Nutzer festlegen.

**V. Zum Gesetzentwurf des Bundesrates  
Drucksache 13/5982**

Der Entwurf des Bundesrates für ein Gesetz zur Verlängerung und Vereinheitlichung sachenrechtlicher Fristen (SachenFristenG) stimmt im wesentlichen mit dem Eigentumsfristengesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2028) überein. Insoweit ist eine Regelung jetzt entbehrlich. In einigen Punkten geht der Entwurf des Bundesrates weiter als dieses Gesetz. In diesen Punkten kann dem Bundesrat aus den von der Bundesregierung in ihrer Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf vorgetragenen Gründen nicht gefolgt

werden. Der Gesetzentwurf wurde daher insgesamt abgelehnt.

**VI. Zum Antrag der Abgeordneten Rolf Schwanitz,  
Hans-Joachim Hacker, Ernst Bahr,  
weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD  
Drucksache 13/803**

Mit diesem Antrag fordert die Fraktion der SPD die Bundesregierung auf, einen Gesetzentwurf mit einem Inhalt vorzuschlagen, der dem Entwurf des Bundesrates für ein Nutzerschutzgesetz entspricht. Diese Aufforderung ist inzwischen gegenstandslos, weil der Bundesrat einen entsprechenden Gesetzentwurf eingebracht hat. Die Vorlage ist auf Antrag der Fraktion der SPD für erledigt erklärt worden.

**VII. Zum Antrag der Abgeordneten  
Dr. Uwe-Jens Heuer, Klaus-Jürgen Warnick  
und der anderen Abgeordneten der PDS  
Drucksache 13/613**

Mit diesem Antrag strebt die Gruppe der PDS den Erlass einer vorübergehenden Schutzregelung an. Eine solche Regelung ist nicht mehr zweckmäßig, da die endgültige Regelung der angesprochenen Thematik bereits jetzt getroffen werden kann. Für ein Moratorium ist daher kein Raum mehr. Die Vorlage ist auf Antrag der Gruppe der PDS für erledigt erklärt worden.

Bonn, den 19. März 1997

**Dr. Michael Luther**

Berichterstatter

**Franziska Eichstädt-Bohlig**

Berichterstatterin

**Dr. Dietrich Mahlo**

Berichterstatter

**Dr. Uwe-Jens Heuer**

Berichterstatter

**Hans-Joachim Hacker**

Berichterstatter

