

Unterrichtung

durch den Bundesrat

**Gesetz zur Absicherung der Wohnraummodernisierung
und einiger Fälle der Restitution
(Wohnraummodernisierungssicherungsgesetz – WoModSiG)
– Drucksachen 13/2022, 13/7275 –**

hier: Anrufung des Vermittlungsausschusses

Der Bundesrat hat in seiner 711. Sitzung am 25. April 1997 beschlossen, zu dem vom Deutschen Bundestag am 20. März 1997 verabschiedeten Gesetz zu verlangen, daß der Vermittlungsausschuß gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes einberufen wird.

Auf den als Anlage beigefügten Beschluß wird verwiesen.

Anlage

Der Bundesrat hat in seiner 711. Sitzung am 25. April 1997 beschlossen, zu dem vom Deutschen Bundestag am 20. März 1997 verabschiedeten Gesetz zu verlangen, daß der Vermittlungsausschuß gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes mit dem Ziel einberufen wird, das Gesetz in folgenden Punkten zu ändern:

1. Eine „vereinfachte“ Rückübertragung von Mietwohnhäusern nach dem Investitionsvorranggesetz (InVorG) an den Anmelder vor bestandskräftiger Entscheidung soll nur dann zulässig sein, wenn sich dieser in einem investiven Vertrag zur Durchführung von Investitionen verpflichtet (Änderung des Artikels 1). Hiervon ist der Anmelder nur dann freizustellen, wenn an dem zurückzugebenden Objekt keine erheblichen Bauschäden im Sinne des § 12 Abs. 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vorliegen oder es seiner inneren oder äußeren Beschaffenheit nach keine Mißstände oder Mängel i. S. von § 177 Abs. 1 bis 3 BauGB aufweist.

Damit bleibt der Zweck des InVorG gewahrt, investiven Maßnahmen Vorrang vor einer Entscheidung über die Restitution einzuräumen. Es wird auch vermieden, daß notwendige Investitionen in Wohngebäude, deren Durchführung der Verfügungsberechtigte nach § 21 a InVorG (neu) beantragt hat, durch eine vereinfachte Rückübertragung nach § 21 b InVorG (neu) verhindert werden.

2. a) Das Wohnraummodernisierungssicherungs-gesetz will die in den „Briefkopfurteilen“ des Bundesgerichtshofs bezeichneten Mängel heilen. Dabei handelt es sich um Sachverhalte, in denen nach dem Inkrafttreten der Kommunalverfassung der DDR am 17. Mai 1990, mit der die Kommunen als Selbstverwaltungskörperschaften konstituiert wurden, noch im Namen der örtlichen Räte gehandelt worden ist. Die nach der neueren Rechtsprechung von Unwirksamkeit bedrohten Rechtshandlungen betreffen jedoch nicht nur Fälle, in denen irrtümlich die falsche Bezeichnung in einem mit der Kommune abgeschlossenen (Kauf-)Vertrag gewählt wurde, sondern auch die Sachverhalte, in denen vor dem Amtsantritt des neu gewählten Bürgermeisters oder Landrats noch aufgrund früherer gesetzlicher Vertretungsbefugnis oder Vollmachten und auch im Nachhinein ohne Widerspruch der vertretenen Gebietskörperschaften gehandelt wurde.

Um einen Leerlauf der Norm im Gesetzesbeschuß auszuschließen, bedarf es der Klarstellung, daß dieses Handeln dem Rechtsgedanken des § 102 Abs. 2 und 3 der Kommunalverfassung entsprach und den Kommunen zuzurechnen ist, die ansonsten bis zum Amtsantritt der neu gewählten Bürgermeister und Landräte nicht handlungsfähig gewesen wären. Eine Heilung ist in diesen Fällen nur dann nicht gerechtfertigt, wenn nach Amtsantritt der neu ge-

wählten Vertreter der Gemeinde aufgrund früherer gesetzlicher Vertretungsbefugnisse oder nach dem Widerruf oder dem Ablauf einer vereinbarten Frist noch aufgrund rechtsgeschäftlich erteilter Vollmacht gehandelt wurde.

- b) Für die Fälle der Überführung in das Volkseigentum sieht der Gesetzesbeschuß einen allgemeinen Bestandsschutz vor, wenn zwar bei dem Vollzug einer Enteignung oder einem Erwerbsgeschäft für den Staat gegen gesetzliche Bestimmungen verstoßen wurde, aber das Ergebnis auch nach den Gesetzen der DDR und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltungspraxis hätte erzielt werden können. Damit wird den Entscheidungen der Verwaltungsgerichte entsprechend der Staatspraxis der DDR Rechnung getragen, die sich über das geschriebene Recht oft hinwegsetzte.

Dieser Bestandsschutz soll nicht nur für die Überführung in das Volkseigentum gelten. Vielmehr bedarf es eines solchen Bestandsschutzes auch für die Fälle des Erwerbs aus dem Volkseigentum oder aus von staatlichen Stellen der DDR verwaltetem Eigentum. Es ist widersprüchlich, wenn dieser Maßstab nur für den Erwerb des Staates und damit vor allem zugunsten der heutigen Gebietskörperschaften gelten soll. Nach dem Gesetzesbeschuß könnten diese Gebietskörperschaften sich gegenüber natürlichen und juristischen Personen des Privatrechts, die von staatlichen Stellen der DDR erworben haben, auch auf solche Mängel berufen, die in der Sphäre des Staates lagen, einer Prüfung durch Bürger nicht zugänglich waren und in der Rechtspraxis der DDR keine Bedeutung hatten. Die Bestandsschutzregelung bedarf daher einer Ergänzung für diese Sachverhalte (Änderung des Artikels 2).

3. In den Vorschriften über die Abwicklung der Bodenreform (Artikel 233 §§ 11 ff. EGBGB) sind noch mehrere Regelungslücken und Ungereimtheiten enthalten, deren Klärung durch spätere Gesetzesänderung oder durch die Rechtsprechung teilweise zu lange dauern würde. Außerdem müssen Hemmnisse der Rechtsverfolgung dringlich beseitigt werden. Der Bundesrat verfolgt demgemäß seine nachstehend bezeichneten Vorschläge weiter:

- a) Zur Vereinfachung und Kostenminderung bei Rechtsstreitigkeiten ist eine ausschließliche Zuständigkeit des Gerichts zu begründen, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. Bisher richtet sich der Gerichtsstand nach dem Wohnort

des Beklagten. Bei Erbengemeinschaften kann dies dazu führen, daß zunächst der Bundesgerichtshof das zuständige Gericht zu bestimmen hätte.

- b) Durch ausdrückliche Formulierung eines Anspruchs sollen Inhaber von Bodenreformstellen, die in der DDR staatlicherseits wie Eigentümer dieser Stellen behandelt worden sind und noch heute dort leben, als rechtmäßige Eigentümer behandelt werden, auch wenn Volkseigentum oder Eigentum der Treuhand/BvS im Grund-

buch steht. Bisher haben solche Personen nur einen gesetzlichen Anspruch, wenn eine nicht berechnigte Privatperson im Grundbuch eingetragen ist.

- c) Die Mitteilungspflicht der Grundbuchämter über Verfügungen an Bodenreformgrundstücken und das Widerspruchsverfahren zugunsten Berechnigter sind im Interesse der Verfahrensvereinfachung und der Minderung des Verwaltungsaufwandes unter Wegfall der Befristung wiederherzustellen.

