

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Zweiten Eigentumsfristengesetzes (2. EFG)

A. Zielsetzung

§ 111 SachenRBERG trifft korrespondierend zu § 9a EGZVG, Artikel 231 § 5, Artikel 233 §§ 4, 5 EGBGB Regelungen, die der Wiederherstellung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs zum 1. Januar 2000 in den neuen Ländern dienen sollen. Ursprünglicher Stichtag war der 1. Januar 1997, der mit dem Eigentumsfristengesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2028) bereits um drei Jahre verlängert worden ist. Gerade in den von der Sachenrechtsbereinigung auch erfassten atypischen Fällen, in denen es nicht zur Verleihung oder Zuweisung von Nutzungsrechten gekommen ist und selbständiges Eigentum nicht entstanden ist, erweist sich jedoch auch die bereits erfolgte Fristverlängerung in der Praxis als zu kurz bemessen. Aufgrund administrativer Hemmnisse ist nicht nur eine vollständige Bearbeitung, sondern schon eine Sicherung dieser Ansprüche bis zum Jahresende ausgeschlossen. In vielen Fällen wird deshalb die grundbuchliche Eintragung eines Vermerks gemäß Artikel 233 § 2c Abs. 2 EGBGB nicht rechtzeitig zu erlangen sein.

Der Gesetzentwurf soll bei Wahrung einer einheitlichen Stichtagsregelung Rechtsverluste, die von den betroffenen Nutzern nicht zu vertreten sind, verhindern.

B. Lösung

Das angestrebte Ziel wird durch die nochmalige einheitliche Verlängerung der eigentumsrechtlichen Fristen im SachenRBERG, im EGZVG sowie im EGBGB erreicht.

C. Alternativen

Keine. Auch ein Absehen von Veräußerungen an Dritte im Wege der Selbstverpflichtung der öffentlichen Hand löst die Problematik nicht in der gebotenen rechtsstaatlichen Weise. Denn eine den gutgläubigen lastenfreien Erwerb ermöglichende gesetzliche Stichtagsregelung muss so bemessen sein, dass Rechtsverluste auf Seiten der betroffenen Nutzer nicht zu befürchten stehen.

D. Kosten für die öffentlichen Haushalte

Die vorgesehene Fristverlängerung verursacht für die öffentlichen Haushalte keine Kosten. Sie vermeidet vielmehr Mehrausgaben für lediglich im Hinblick auf den rechtswahrenden Vermerk nach § 92 Abs. 5 SachenRBERG eingeleitete notarielle Vermittlungsverfahren, die gemäß § 101 SachenRBERG je zur Hälfte von dem Nutzer und dem Grundstückseigentümer zu tragen sind.

E. Sonstige Kosten

Keine

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
022 (422) – 526 00 – Nu 1/99

Berlin, den 1. Dezember 1999

An den
Präsidenten des
Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 744. Sitzung am 5. November 1999 beschlossenen

Entwurf eines Zweiten Eigentumsfristengesetzes (2. EFG)

mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium der Justiz.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf ist in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme dargelegt.

Gerhard Schröder

Anlage 1

Entwurf eines Zweiten Eigentumsfristengesetzes (2. EFG)

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1**Verlängerung eigentumsrechtlicher Fristen**

(1) Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. In Artikel 231 § 5 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 Satz 1 wird jeweils das Datum „31. Dezember 1999“ durch das Datum „31. Dezember 2001“ ersetzt.
2. Artikel 233 wird wie folgt geändert:
 - a) In § 4 Abs. 4 und 5 Satz 2 und § 5 Abs. 2 Satz 3 wird jeweils das Datum „31. Dezember 1999“ durch das Datum „31. Dezember 2001“ ersetzt.
 - b) In § 4 Abs. 2 Satz 1 und § 5 Abs. 2 Satz 1 wird jeweils das Datum „1. Januar 2000“ durch das Datum „1. Januar 2002“ ersetzt.

(2) Das Datum „31. Dezember 1999“ wird in

1. § 9a Abs. 1 Satz 1 des Einführungsgesetzes zu dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-13, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch ... geändert worden ist, sowie
2. § 38 Abs. 2 Satz 4, § 111 Abs. 1, § 113 Abs. 3 Satz 1 und § 116 Abs. 2 Satz 1 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), das zuletzt durch ... geändert worden ist, durch das Datum „31. Dezember 2001“ ersetzt.

Artikel 2**In-Kraft-Treten**

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeine Begründung

Nach den geltenden Regelungen soll der öffentliche Glaube des Grundbuchs im Beitrittsgebiet zum 1. Januar 2000 wiederhergestellt sein. Diese bereits durch das Eigentumsfristengesetz vom 20. Dezember 1996 verlängerte Frist erweist sich jedoch in der Praxis als zu kurz bemessen. Denn auf Seiten der betroffenen Nutzer stehen insbesondere in Bezug auf die Rechte aus der Sachenrechtsbereinigung von diesen nicht zu vertretende Rechtsverluste zu befürchten. § 111 Abs. 1 SachenRBERG ordnet an, dass der Nutzer, dessen Rechte nicht grundbuchlich vermerkt sind, gegenüber demjenigen, der aufgrund eines nach dem 31. Dezember 1999 geschlossenen Rechtsgeschäfts gutgläubig Eigentum erworben hat, Ansprüche aus der Sachenrechtsbereinigung nicht mehr durchsetzen kann.

In den Fällen, in denen es nicht zur Verleihung oder Zuweisung von Nutzungsrechten gekommen ist und selbständiges Eigentum nicht entstanden ist, ist aber die Klärung der Anspruchsberechtigung nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz und des Besitzrechts nach Artikel 233 §§ 2a, 2c Abs. 2 EGBGB besonders schwierig und zeitaufwendig. Aufgrund der starken Arbeitsbelastung der Verwaltungen ist eine rechtswahrende Bearbeitung dieser Anträge bis zum Jahresende auch bei vorrangiger Behandlung ausgeschlossen. Hinzu kommt, dass insbesondere die in Kleingartenanlagen erforderlichen Grundstücksbildungen vielfach noch nicht vollzogen sind, da die notwendigen Vermessungen wegen

fehlender administrativer Kapazitäten nicht abgeschlossen sind. Bei fehlender Zuordnung eines Gebäudes nebst Grundstück zu einem bestimmten Grundbuchblatt kann der Sicherungsvermerk nach Artikel 233 § 2c Abs. 2 EGBGB zwar auch auf eine nicht vermessene Teilfläche eingetragen werden. Dies setzt aber eine genaue Bezeichnung der Teilfläche voraus, was in der Praxis zu Schwierigkeiten führen kann, so dass die Grundbucheintragungen nicht in allen Fällen rechtzeitig erreicht werden können.

B. Einzelbegründung

Zu Artikel 1 (Verlängerung eigentumsrechtlicher Fristen)

Absatz 2 Nr. 2 verlängert die sachenrechtlichen Fristen vom 31. Dezember 1999 auf den 31. Dezember 2001 aus den in der allgemeinen Begründung genannten Erwägungen.

Absatz 1 und Absatz 2 Nr. 1 regeln zur Wahrung einer einheitlichen Stichtagsregelung die entsprechende Fristverlängerung in den korrespondierenden Vorschriften des EGBGB und des EGZVG.

Zu Artikel 2 (In-Kraft-Treten)

Das Gesetz soll am Tage nach der Verkündung in Kraft treten.

Anlage 2

Stellungnahme der Bundesregierung

- I. Die Bundesregierung stimmt dem Gesetzesantrag mit der Maßgabe zu, dass die eigentumsrechtlichen Fristen lediglich um ein weiteres Jahr bis zum 31. Dezember 2000 verlängert werden.

Die ursprünglich auf den 31. Dezember 1996 festgesetzten Fristen aus dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz, dem Einführungsgesetz zum Zwangsversteigerungsgesetz und aus Artikel 233 EGBGB sind bereits einmal durch das Eigentumsfristengesetz vom 20. Dezember 1996 um drei Jahre verlängert worden. Damit waren in den neuen Bundesländern über einen Zeitraum von bisher insgesamt neun Jahren Ausnahmen vom öffentlichen Glauben des Grundbuches zugelassen, um die Rechte der Inhaber von Ansprüchen nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gegen den gutgläubigen Erwerb durch Dritte und gegen den Untergang in der Zwangsversteigerung zu schützen. Diese Zeitspanne hat den Rechtsinhabern die Möglichkeit gegeben, die Nutzungsrechte, die Gebäudeeigentumsrechte, die Mitbenutzungsrechte und die Ansprüche aus der Sachenrechtsbereinigung zur Eintragung im Grundbuch zu bringen oder aber die Ansprüche auf vollständige sachenrechtliche Bereinigung der Rechtsverhältnisse geltend zu machen.

Nach Auffassung der Bundesregierung muss das rechtspolitische Interesse zehn Jahre nach der Herstellung der deutschen Einheit grundsätzlich darauf gerichtet sein, von weiteren Änderungen und Ergänzungen des Übergangsrechts abzusehen und zu einem einheitlichen Rechtszustand im gesamten Bundesgebiet zu finden. Den befristeten Sonderregelungen im Bereich des Immobiliarsachenrechts der neuen Länder darf keine nicht zwingend gebotene zeitliche Geltung verschafft werden.

Das übergeordnete Interesse aller am Grundstücksverkehr Beteiligten, insbesondere auch von Investoren und Kreditwirtschaft, an Rechtssicherheit und Zuverlässigkeit der Grundbuchinhalte erfordert es, so bald als möglich den öffentlichen Glauben des Grundbuches auch in den neuen Ländern vollständig herzustellen.

Die bisher nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte gehen nicht automatisch mit Ablauf der Frist am 31. Dezember 1999 unter. Der Rechtsverlust tritt nur dann ein, wenn nach diesem Zeitpunkt ein Dritter das Eigentum an dem betroffenen Grundstück gutgläubig erworben hat oder wenn die Beschlagnahme des Grundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet wird. Der Gesetzgeber hat den betroffenen Nutzern fremder Grundstücke von Anfang an recht-

liche Möglichkeiten eingeräumt, ihre Rechte vor dem Verlust zu sichern, solange es nicht zum Abschluss eines Vertrages zur Sachenrechtsbereinigung kommt. So kann der Rechtsverlust vermieden werden, indem die Durchführung eines notariellen Vermittlungsverfahrens beantragt und der Notar um Eintragung des die Rechte sichernden Vermerks über die Verfahrenseröffnung ersucht. Der gutgläubige „Wegerwerb“ der Rechte ist auch dann unabhängig vom Fristablauf ausgeschlossen, wenn im Grundbuch ein Vermerk zur Sicherung etwaiger Ansprüche aus dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz nach Artikel 233 § 2c Abs. 2 EGBGB eingetragen ist oder die Eintragung beantragt ist.

- II. Die Bundesregierung will sich jedoch einer Behebung der von einzelnen Bundesländern vorgetragenen Schwierigkeiten, wonach in Einzelfällen die Sachenrechtsbereinigung oder die möglichen Sicherungsmaßnahmen bis zum 31. Dezember 1999 nicht mehr betrieben werden können, nicht verschließen. Dabei kommt nach Auffassung der Bundesregierung trotz unterschiedlicher Verhältnisse und voneinander abweichender Voten der neuen Länder nur eine für das gesamte Beitrittsgebiet einheitliche Regelung in Betracht, um gerade in dem sensiblen Bereich des Sachenrechts eine weitere Aufspaltung der Rechtslage zu vermeiden. Sofern vereinzelt administrative Hemmnisse oder andere Schwierigkeiten der Sicherung der Ansprüche durch Eintragung entsprechender Vermerke im Grundbuch entgegenstehen, können diese innerhalb eines Jahres abgebaut werden. Die noch nicht vollständig abgeschlossene Grundstücksbildung (Vermessungsgänge) hindert nach Auffassung der Bundesregierung ein entsprechendes Vorgehen nicht, da die Sicherungsvermerke in die Grundbücher aller Grundstücke eingetragen werden können, die derzeit mit dem jeweiligen Recht belastet sind. Die Zeitspanne von einem Jahr erscheint insbesondere ausreichend, die Rechte der Inhaber von Ansprüchen nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz in Kleingartenanlagen zu schützen. Da es sich weit überwiegend um Grundstücke im Eigentum der öffentlichen Hand handelt, können die Rechte der Betroffenen durch die Erteilung der Bewilligung zur Eintragung von Sicherungsvermerken im Grundbuch durch die Verwaltung selbst gesichert werden.

Die Bundesregierung hält daher eine letztmalige Verlängerung der im Gesetzentwurf genannten Fristen um ein Jahr für gerade noch hinnehmbar, aber auch für ausreichend.

