

## **Gesetzentwurf**

**der Abgeordneten Dr. Uwe-Jens Heuer, Klaus-Jürgen Warnick  
und der Gruppe der PDS**

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

#### **A. Problem**

Die frei gewählte Volkskammer der DDR, der Gesetzgeber des Einigungsvertrages und der gesamtdeutsche Gesetzgeber hatten sich das Ziel gesetzt, die in der DDR entstandenen Eigentums- und Besitzverhältnisse am Boden aufzulösen, in einer dauerhaft befriedenden Weise in die marktwirtschaftlichen Eigentumsverhältnisse der Bundesrepublik Deutschland zu überführen und dabei namentlich den Boden zu Investitionszwecken verkehrsfähig zu machen. Trotz großen legislativen Aufwandes ist dieses Ziel hinsichtlich der Befriedung und der Verkehrsfähigkeit des Bodens bisher teilweise verfehlt worden.

#### **B. Lösung**

Schaffung von Regelungen, die die Verdrängung der Bürgerinnen und Bürger der neuen Bundesländer aus ihren vor dem 3. Oktober 1990 erworbenen Eigentümer- und eigentümerähnlichen Positionen verhindern, die schneller Rechtssicherheit herbeiführen und damit Investitionshemmnisse beseitigen.

#### **C. Alternativen**

Keine

#### **D. Kosten**

Keine

Höhere Einnahmen durch früher anfallende Grunderwerbsteuer. Indirekt höhere Steuereinnahmen durch größere Investitionstätigkeit.

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

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

### Artikel 1

#### Änderung des Vermögensgesetzes

Das Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Oktober 1994 (BGBl. I S. 3610) wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Dieses Gesetz gilt des weiteren für bebaute Grundstücke und Gebäude, die infolge nicht kostendeckender Mieten durch Enteignung, Eigentumsverzicht, Schenkung oder Erbausschlagung in Volkseigentum übernommen wurden. Anträge auf Rückübertragung, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes wegen des nicht möglichen Nachweises der eingetretenen oder unmittelbaren Überschuldung rechtskräftig abgewiesen wurden, können erneut gestellt werden.“

b) Nach Absatz 5 wird folgender Absatz 5a eingefügt:

„(5a) Ist ein Anspruch auf Entschädigung nach den zum Zeitpunkt der Enteignung anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen – abgesehen von den Fällen nach Absatz 1 Buchstabe a und b – nicht erfüllt worden, so wird eine Entschädigung nach Maßgabe des Entschädigungsgesetzes gewährt.“

2. § 3 Abs. 3 wird wie folgt geändert:

a) Die Sätze 2 bis 6 werden durch folgende Sätze ersetzt:

„Dies gilt nicht, wenn der Antrag sich auf ein Grundstück bezieht,

1. das auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage enteignet wurde oder
2. an dem der jetzige Verfügungsberechtigte in redlicher Weise vor dem 3. Oktober 1990 Eigentum oder ein dingliches Nutzungsrecht erworben hatte – § 4 Abs. 2 Satz 2 n. F. gilt sinngemäß für Neubau-, Umbau- sowie Ausbaumaßnahmen durch den Verfügungsberechtigten des Gebäudes oder Grundstücks und damit im Zusammenhang stehende Bestellungen von Grundpfandrechten. Ausgenommen sind ferner solche Rechtsgeschäfte, die zur Instandhaltung, Instandsetzung oder

Bewirtschaftung des Vermögenswertes dienen. Der Bewirtschaftung dienen auch Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere der Einbau oder die Erneuerung von Heizungs- und Sanitäreinrichtungen, verbesserte Wärmedämmung und vergleichbare Maßnahmen. Die Maßnahmen müssen zu einer objektiven Wertsteigerung an dem Grundstück, dem Gebäude oder der Wohnung geeignet sein. Die Vermögenswerte dürfen hierdurch in ihrer Nutzungsart nicht wesentlich verändert werden. Der Berechtigte ist verpflichtet, dem Verfügungsberechtigten die aufgewendeten Kosten, soweit diese durch Mieterhöhungen auf Grund von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht bereits ausgeglichen sind, zu erstatten, sobald über die Rückübertragung des Eigentums bestandskräftig entschieden ist. Der Verfügungsberechtigte hat diese Rechtsgeschäfte so zu führen, wie das Interesse des Berechtigten mit Rücksicht auf dessen wirklichen oder mutmaßlichen Willen es erfordert, soweit dem nicht das Gesamtinteresse des von dem Verfügungsberechtigten geführten Unternehmens entgegensteht; § 678 des Bürgerlichen Gesetzbuches ist entsprechend anzuwenden, jedoch bleiben die Befugnisse als gegenwärtig Verfügungsberechtigter in den Fällen des § 177 des Baugesetzbuchs sowie nach dem Investitionsvorrangsgesetz von diesem Satz unberührt.“

b) Die bisherigen Sätze 7 bis 9 werden die Sätze 8 bis 10.

3. § 4 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

a) Satz 2 erhält folgende Fassung:

„Als dem Eigentumserwerb gleichgestellt gelten auch die vor dem 3. Oktober 1990 durch Bürger der DDR getätigten schuldrechtlichen Erwerbsgeschäfte (notariell beurkundete Kaufverträge, Kaufverträge ohne notarielle Beurkundung, Vorverträge bzw. Kaufvereinbarungen zum Zwecke des Abschlusses eines Kaufvertrages mit dem Ziel, ein Grundstück oder die aufstehenden Gebäude oder beides zu erwerben) zu den am Tage des Rechtsgeschäfts geltenden Bedingungen. Dies gilt auch für die Erben.“

b) Folgender Satz 3 wird angefügt:

„Dies gilt nicht, wenn die in Satz 2 genannten Bürger die Grundstücke am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes nicht mehr nutzen oder bewohnen.“

## 4. § 7 Abs. 7 Satz 2 wird wie folgt geändert:

In Nummer 2 werden die Worte „zur Erhaltung des Vermögenswertes“ durch die Worte „zur Instandhaltung, Instandsetzung oder Bewirtschaftung des Vermögenswertes“ ersetzt.

## 5. Nach § 30 Abs. 3 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Die Behörde kann durch Teilbescheid vorab feststellen, daß eine Rückübertragung gemäß § 4 Abs. 2 oder § 5 ausgeschlossen ist. Mit der Bestandskraft dieser Entscheidung entfällt die Verfügungssperre des § 3 Abs. 3.“

**Artikel 2****Änderung der Grundstücksverkehrsordnung**

Die Grundstücksverkehrsordnung in der Fassung vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182, 2221) wird wie folgt geändert:

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

## a) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 3 wird das Semikolon durch das Wort „oder“ ersetzt.

bb) Nach Nummer 3 werden folgende Nummern 4 und 5 angefügt:

„4. der Grundstückskäufer bereits vor dem 3. Oktober 1990 einen notariell beurkundeten Kaufvertrag, Kaufvertrag ohne notarielle Beurkundung, einen Vorvertrag bzw. eine Kaufvereinbarung zum Zwecke des Abschlusses eines Kaufvertrages mit dem Ziel, das Grundstück oder die aufstehenden Gebäude oder beides zu erwerben, abgeschlossen hat oder

5. in bezug auf das Grundstück ein Antrag nach § 30 Abs. 1 des Vermögensgesetzes gestellt wurde und das Grundstück auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage enteignet wurde;“.

## b) Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„Die Grundstücksverkehrsgenehmigung kann auch erteilt werden, wenn der Antrag nach § 30 Abs. 1 des Vermögensgesetzes aus weiteren Gründen offensichtlich unbegründet erscheint.“

**Artikel 3****Änderung des Investitionsvorranggesetzes**

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

## 1. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 wird wie folgt gefaßt:

„3. Schaffung, Wiederherstellung oder Instandsetzung von Wohnraum.“

## 2. In § 4 Abs. 1 Satz 2 wird die Angabe „31. Dezember 1995“ durch die Angabe „31. Dezember 1998“ ersetzt.

**Artikel 4****Änderung des Bundessozialhilfegesetzes**

Das Bundessozialhilfegesetz in der Fassung vom 20. Januar 1987 (BGBl. I S. 401), zuletzt geändert durch . . . , wird wie folgt geändert:

## § 88 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

## a) Nach Nummer 3 wird folgende neue Nummer 4 eingefügt:

„4. eines Kleingartens bzw. eines Erholungsgrundstückes in angemessener Größe, die zur Sicherung der Lebensgrundlagen beitragen.“

## b) Die bisherigen Nummern 4 bis 8 werden die Nummern 5 bis 9.

**Artikel 5****Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch**

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

## Artikel 233 wird wie folgt geändert:

## Nach § 2 c wird folgender § 2 d angefügt:

## „§ 2 d

(1) Rechtsgeschäfte zur Übertragung eines Grundstücks oder Gebäudes und die Zuweisung oder Verleihung eines Nutzungsrechtes an einem Grundstück durch eine staatliche Stelle, den Vorstand einer landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft oder eine als staatlicher Treuhänder oder Verwalter handelnde Person gelten trotz eines etwa vorhandenen Mangels als wirksam, wenn der Erwerber darauf vertrauen durfte, daß der Erwerb in der Deutschen Demokratischen Republik Bestand haben würde. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn

1. die staatliche Stelle, der Vorstand der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft oder der als staatlicher Treuhänder oder Verwalter Handelnde zur Veräußerung, Verleihung oder Zuweisung nicht berechtigt war,
2. die gesetzlichen Voraussetzungen für die Bestellung des Treuhänders oder Verwalters nicht vorlagen oder die dafür vorgeschriebene gesetzliche Form nicht eingehalten wurde.

(2) Absatz 1 findet keine Anwendung, wenn dem Erwerber der Mangel der Berechtigung oder der im Gesetz vorgeschriebenen Form bekannt war oder er unredlich im Sinne des § 4 Abs. 3 Buchstabe b oder Buchstabe c des Vermögensgesetzes war.

(3) Abweichende gerichtliche Entscheidungen, deren Rechtskraft vor dem [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Gesetzes] eingetreten ist, werden aufgehoben, soweit sie noch nicht vollzogen sind.“

#### Artikel 6

##### Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom . . . wird wie folgt geändert:

Nach § 565 Abs. 2 werden folgende Absätze 2a bis 2d eingefügt:

„(2a) Bei Mietverhältnissen, die vor dem 3. Oktober 1990 in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages bezeichneten Gebiet zustande gekommen sind, kann der Vermieter bis zum 31. Dezember 1999 nicht kündigen.

(2b) Vom 1. Januar 2000 an kann der Vermieter den Vertrag nur kündigen, wenn er die Wohnräume für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt und der Ausschluß des Kündigungsrechts dem Vermieter angesichts seines Wohnbedarfs und seiner sonstigen berechtigten Interessen auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann.

(2c) Vom 4. Oktober 2015 an kann der Vermieter den Vertrag nach Maßgabe der allgemeinen Bestimmungen kündigen.

(2d) Hatte der Mieter am 3. Oktober 1990 das 60. Lebensjahr vollendet, ist eine Kündigung durch den Vermieter zu Lebzeiten dieses Mieters nicht zulässig.“

#### Artikel 7

##### Änderung des Sachenrechtsänderungsgesetzes

Das Gesetz zur Änderung sachenrechtlicher Bestimmungen (Sachenrechtsänderungsgesetz) in der Fassung vom 21. September 1994 wird wie folgt geändert:

Artikel 1 (Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet) wird wie folgt geändert:

1. Nach § 1 Abs. 1 Buchstabe d wird folgender Buchstabe e angefügt:

„e) die aufgrund eines Überlassungsvertrages im Sinne des Artikels 232 § 1 a des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu Wohnzwecken übergeben wurden.“

2. § 2 Abs. 1 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

„1. am 2. Oktober 1990 auf Grund eines Vertrages oder eines verliehenen Nutzungsrechts zur Erholung, Freizeitgestaltung oder kleingärtnerischen Bewirtschaftung oder als Standort für ein persönlichen Zwecken, jedoch nicht Wohnzwecken dienendes Gebäude genutzt hat, es sei denn, dieses Gebäude kann in einer angemessenen Frist

zu einem Dauerwohnsitz umgebaut oder ausgestattet werden und der Nutzer ist dazu bereit und in der Lage.“

3. § 3 Abs. 3 Nr. 3 wird gestrichen.

4. § 5 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Dieses Gesetz findet auch auf Grundstücke und Gebäude Anwendung, die bisher von den Nutzern überwiegend zur persönlichen Erholung, Freizeitgestaltung oder zu kleingärtnerischen Zwecken genutzt wurden, wenn die Gebäude in einer angemessenen Frist zu einem Dauerwohnsitz umgebaut und ausgestattet werden können und die Nutzer dazu in der Lage und bereit sind.“

5. § 26 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Ist dem Nutzer ein Nutzungsrecht verliehen oder zugewiesen worden, das die Größe von 1 000 Quadratmetern übersteigt, so können der Nutzer oder der Grundstückseigentümer verlangen, daß die Fläche, auf die sich die Nutzungsbefugnis des Erbbauberechtigten (§ 55) erstreckt oder die Gegenstand des Kaufvertrages (§ 65) ist, im Vertrag nach Satz 3 abweichend vom Umfang des Nutzungsrechts bestimmt wird. Das gleiche gilt, wenn der Anspruch des Nutzers nach den §§ 21 bis 23 sich auf die über die genannte Größe hinausgehende Fläche erstreckt. Die Ansprüche aus den Sätzen 1 und 2 können nur geltend gemacht werden, soweit die über die Größe von 1 000 Quadratmetern hinausgehende Fläche abtrennbar und angemessen wirtschaftlich nutzbar ist.“

6. § 31 wird gestrichen.

7. § 43 Abs. 2 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

„1. Für Eigenheime

a) 2 vom Hundert jährlich des Bodenwertes, höchstens jedoch von 200 Deutsche Mark pro Quadratmeter,

b) 4 vom Hundert jährlich des Bodenwertes, soweit die Größe des belasteten Grundstückes die Größe von 1 000 Quadratmetern übersteigt und die darüber hinausgehende Fläche abtrennbar und angemessen wirtschaftlich nutzbar ist.

Hat der Nutzer auf Grund eines Vertrages an staatliche Stellen einen einmaligen Betrag für die Nutzung des Grundstückes entrichtet, so vermindert sich der nach § 43 Abs. 2 Satz 1 bestimmte Bodenwert um diesen Betrag. Der Nutzer hat Ansprüche gegen den staatlichen Verwalter auf Rückzahlung gezahlter Beträge an den Grundstückseigentümer abzutreten.“

8. § 61 Abs. 2 wird gestrichen.

9. § 68 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Der Kaufpreis beträgt die Hälfte des Bodenwertes, soweit nicht im folgenden etwas anderes bestimmt ist, höchstens jedoch 100 Deutsche Mark pro Quadratmeter.“

10. Nach § 68 Abs. 2 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Verkauft der Nutzer nach Erwerb eines Grundstückes dieses Grundstück bis zum 31. Dezember 2024 weiter, so hat er dem Grundstückseigentümer unter Abzug des bereits gezahlten Kaufpreises nach Absatz 1 die Hälfte des durch den Weiterverkauf erzielten Kaufpreises zu zahlen.“

11. § 69 wird gestrichen.

12. § 74 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Einmalige Zahlungen des Überlassungnehmers auf Grund von Verträgen an staatliche Stellen zur Nutzung des Grundstückes oder Zahlungen des Überlassungnehmers zur Ablösung von Verbindlichkeiten des Grundstückseigentümers und von Grundpfandrechten sind auf den Kaufpreis anzurechnen. Der Überlassungnehmer hat Ansprüche gegen den staatlichen Verwalter auf Rückzahlung gezahlter Beträge an den Grundstückseigentümer abzutreten. § 38 Abs. 2 und 3 gilt entsprechend.“

13. § 121 wird gestrichen.

#### Artikel 8

##### 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:

1. § 1 Abs. 1 Nr. 2 erhält folgende Fassung:

„2. eines Überlassungsvertrages im Sinne des Artikels 232 § 1a des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu gewerblichen Zwecke übergeben oder“.

2. § 12 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Satz 1 erhält folgende Fassung:

„(2) Die Entschädigung bemißt sich nach dem Zeitwert des Bauwerks zum Zeitpunkt der Rückgabe des Grundstückes.“

b) Absatz 3 wird gestrichen.

c) Die bisherigen Absätze 4 und 5 werden die Absätze 3 und 4.

3. Die §§ 34 bis 41 entfallen.

4. Abschnitt 2 erhält folgende Überschrift:

„Überlassungsverträge zu anderen als Wohnzwecken“.

#### Artikel 9

##### 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 werden die Nummern 3 und 4 gestrichen.

#### Artikel 10

##### Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Bonn, den 12. Oktober 1995

Dr. Uwe-Jens Heuer  
Klaus-Jürgen Warnick  
Dr. Gregor Gysi und Gruppe

## Begründung

### A. Allgemeiner Teil

Der Versuch, die Vermögensveränderungen, die zwischen dem 8. Mai 1945 und dem 2. Oktober 1990 in den neuen Bundesländern stattgefunden haben, zurückabzuwickeln, teilweise für Unrecht zu erklären, teilweise als unredlich darzustellen und generell zu „offenen Vermögensfragen“ zu erklären, hat für Hunderttausende ostdeutsche Familien zu einer existentiellen Verunsicherung geführt. Der Gesetzgeber hat in der 12. Legislaturperiode durch Veränderungen am Vermögensgesetz und durch das Sachenrechtsänderungsgesetz und das Schuldrechtsänderungsgesetz versucht, diese Verunsicherung abzubauen und einen sozialverträglichen Ausgleich zwischen denen, die in dem genannten Zeitraum ihr Eigentum oder die reale Verfügungsgewalt darüber verloren hatten, und denjenigen, die es gewonnen hatten, herzustellen. Dies ist nur teilweise gelungen. Da die Gesetzgebung und die Rechtsprechung die Lebenswirklichkeit in der DDR und heute in den neuen Bundesländern nur teilweise berücksichtigt haben oder von Zukunftserwartungen ausgegangen sind, die nicht eingetreten sind (Einkommensentwicklung), sind schwer erträgliche Ungerechtigkeiten neu entstanden bzw. drohen weiter zu entstehen.

Daneben hemmen eine Reihe von Vorschriften einen zügigen und sicheren Grundstückverkehr, der Voraussetzung für Investitionen ist.

Die Verfügungssperre des § 3 Abs. 3 des Vermögensgesetzes behindert die derzeitigen Nutzer/Verfügungsberechtigten in einer Weise am Abschluß dinglicher Rechtsgeschäfte und an der Eingehung langfristiger vertraglicher Verpflichtungen ohne Zustimmung des Berechtigten, daß zahlreiche Gebäude dem rapiden Verfall bis zur Unbewohnbarkeit preisgegeben sind. Dies kann angesichts der sich verschärfenden Wohnungsnot nicht hingenommen werden.

### B. Besonderer Teil

#### Zu Artikel 1

##### Zu Nummer 1 Buchstabe a

Die gegenwärtige Formulierung des § 1 Abs. 2 VermG führt in Verbindung mit der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte in der Praxis dazu, daß an diejenigen Berechtigten, die vor dem 9. November 1989 die DDR verlassen haben, die Vermögenswerte nach § 1 Abs. 1 Buchstabe c schnell und komplikationslos rückübertragen werden, während diejenigen, die sich wegen der nicht kostendeckenden Mieten in der DDR zu irgendeinem Zeitpunkt ihres Eigentums begeben haben, die DDR aber nicht verlassen haben, nachweisen müssen, daß eine Überschuldung des Vermögenswertes bereits eingetreten

war oder unmittelbar bevorstand. Beides ist heute nur schwer nachzuweisen. Die Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen, die Einrichtungen der gleichen Körperschaften sind, denen die gegenwärtigen Verfügungsberechtigten, die kommunalen Wohnungsgesellschaften, zu 100 Prozent gehören, lehnen die Anträge dieser Berechtigengruppe regelmäßig ab. Die Verwaltungsgerichte haben die Beweislast für die eingetretene oder unmittelbar bevorstehende Überschuldung in eine Höhe geschraubt, die für die berechtigten Ostdeutschen nicht erfüllbar ist. Wird diese Praxis fortgesetzt, wird es in den neuen Bundesländern in Zukunft fast ausschließlich Eigentum an Mehrfamilienhäusern in den Händen von kommunalen Wohnungsgesellschaften und in den Händen von Westdeutschen geben.

##### Zu Nummer 1 Buchstabe b

In der DDR sind teilweise Grundstücke und sonstige Vermögenswerte in Anspruch genommen worden, ohne daß die an sich dem belasteten Eigentümer zustehende Entschädigung tatsächlich festgesetzt oder gezahlt worden wäre. Die Gründe dafür sind unterschiedlich und heute nicht mehr nachzuvollziehen. Es handelte sich aber nicht um gezielte diskriminierende Maßnahmen der DDR-Behörden. Damit fallen diese Enteignungen aber nicht unter § 1 Abs. 1 VermG (Urteile des BVerwG vom 24. März 1994, Az 7 C 11/93 und 7 C 16/93). Es steht diesen Enteigneten bisher kein Anspruch auf Entschädigung nach bundesdeutschem Recht zu. Die vorgeschlagene Regelung soll den betreffenden Personenkreis so stellen, als ob in der DDR eine Entschädigung festgesetzt und ausgezahlt worden wäre, und zu diesem Zweck die Möglichkeit einer Entschädigung nach dem Entschädigungsgesetz der Bundesrepublik Deutschland einräumen.

##### Zu Nummer 2

§ 3 Abs. 3 VermG untersagt den Verfügungsberechtigten über Grundstücke eine Reihe von Rechtsgeschäften, wenn ein Rückübertragungsantrag nach § 30 VermG vorliegt. Grund der Sperre ist die Sicherung des Alteigentümers. Bei Grundstücken, die auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage enteignet wurden bzw. an denen in redlicher Weise vor dem 3. Oktober 1990 von dem jetzigen Nutzer Eigentum oder ein dingliches Nutzungsrecht erworben wurden, sind die Rückübertragungsansprüche jedoch praktisch durchgängig abzuweisen. Die Verfügungssperre behindert in diesen Fällen notwendige und sinnvolle Neubau-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen der Erwerber, ohne daß dem ein schützenswertes Interesse der Alteigentümer gegenübersteht.

**Zu Nummer 3**

Das Gesetz über den Verkauf volkseigener Gebäude vom 7. März 1990 (GBl. DDR I S. 157) berechnigte Bürger der DDR zum Erwerb volkseigener Gebäude und der zugehörigen Grundstücke für Wohnzwecke oder für gewerbliche Nutzung. Auf dieser Grundlage sind auf dem Territorium des heutigen Beitrittsgebietes Verkaufverhandlungen geführt worden, die im Jahre 1990 – unabhängig vom Willen der Beteiligten – mit höchst unterschiedlichen Ergebnissen endeten. Einige der Käufer konnten den Kauf vollenden und sind heute im Grundbuch eingetragen. Einige Käufe wurden zwar noch notariell beurkundet, aber nicht mehr eingetragen.

Andere konnten – wegen des extremen Mangels von Notaren im Verhältnis zu der enormen Nachfrage – nicht mehr notariell beurkundet werden. Es wurden lediglich sogenannte Vorverträge abgeschlossen. In einigen dieser Fälle wurde der Kaufpreis gezahlt, in anderen noch nicht. Als Folge der historischen Zufälle des Jahres 1990 können sich heute – in den Gemeinden Seite an Seite – einige Käufer als Eigentümer betrachten, andere sehen sich nach den Bestimmungen des Sachenrechtsänderungsgesetzes auf den Ankauf oder das Erbbaurecht verwiesen, wieder andere sollen wieder Mieter sein oder werden von Haus und Hof verdrängt. Dies erscheint rechtlich wie politisch fragwürdig. Der Sinn der vorgeschlagenen Regelung besteht darin, die verfassungsrechtlich bedenkliche Stichtagsregelung zu beseitigen und eine Gleichstellung von Verkäufen und angebotenen Verkäufen zu erreichen. Dem Grundstückserwerb lag das formell und materiell korrekt zustande gekommene Verkaufsgesetz vom 7. März 1990 zugrunde. Die Regierung de Maizière veränderte das Gesetz nicht, sondern erließ vielmehr noch am 5. Juli 1990 eine 2. Durchführungsverordnung zu diesem Gesetz. Die weiteren Rechtsvorschriften und die Verkaufspraxis nach dem Inkrafttreten des Gesetzes konnten die Bürger gerade nicht erkennen lassen, daß der Erwerb von Grundstücken als „unredlich“ würde eingeschätzt werden können. Es bestand gerade im Gegenteil Grund für die Grundstückserwerber, anzunehmen, daß dieses Recht der DDR Bestand haben würde. Das BVerfG hat in diesem Zusammenhang die Wahrung des sozialen Friedens in der DDR im Sommer 1990 als ein wichtiges Gut bezeichnet, ohne dessen Wahrung die Chancen zur Herstellung der deutschen Einheit gefährdet gewesen seien (NJW 1991, 1597, 1601). Bei der jetzigen Regelung entsteht in diesem Zusammenhang der Eindruck, das Festhalten der Regierung de Maizière an dem Verkaufsgesetz vom 7. März 1990 sei ein „Köder“ gewesen, der nach vollzogener Vereinigung wieder einkassiert werden solle. Dies führt bei vielen Betroffenen zu ernststen Zweifeln am rechtsstaatlichen Charakter der Bundesrepublik Deutschland.

Der neuformulierte Satz 2 definiert den personellen und zeitlichen Geltungsbereich in Übereinstimmung mit dem Verkaufsgesetz vom 7. März 1990, das, mit Durchführungsbestimmungen versehen, mit Ablauf des 2. Oktober 1990 außer Kraft trat.

Der Ausschluß im neuformulierten Satz 3 erfolgt mangels Schutzbedürftigkeit.

**Zu Nummer 4**

§ 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes gibt dem Berechtigten gegen den Verfügungsberechtigten unter bestimmten Umständen einen Anspruch auf Herausgabe gezogener Nutzungen, gegen die der bisherige Verfügungsberechtigte Kosten auf Grund von Rechtsgeschäften zur Erhaltung des Vermögenswertes im Sinne des § 3 Abs. 3 VermG aufrechnen können soll. Die hier vorgeschlagene Erweiterung ergibt sich aus der vorgeschlagenen Veränderung des § 3 Abs. 3 VermG.

**Zu Nummer 5**

In zahlreichen Fällen steht die Redlichkeit des jetzigen Nutzers beim Erwerb des Vermögenswertes bereits fest oder ist leicht festzustellen, während die Berechtigung des oder der Antragsteller umfangreiche, z. T. schwierige und zeitaufwendige Recherchen nötig macht. Bei der gegenwärtigen Rechtslage wird nicht der Rückübertragungsantrag aufgrund der festgestellten Redlichkeit des Nutzers abgewiesen, sondern es muß vor einer Entscheidung auch die Berechtigung des oder der Antragsteller überprüft werden. Der Nutzer ist in diesen Fällen auf Grund von § 3 Abs. 3 VermG in seinen Verfügungsmöglichkeiten blockiert, obwohl sein redlicher Erwerb bereits feststeht. Die vorgeschlagene Regelung soll eine Vorabentscheidung durch die Vermögensämter ermöglichen, die für den Nutzer Rechtssicherheit herstellt und ihn von der Blockade des § 3 Abs. 3 VermG befreit. Über den Entschädigungsanspruch des oder der Berechtigten kann dann in einem weiteren Verfahrensabschnitt entschieden werden.

**Zu Artikel 2**

Bei den Komplettierungskäufen nach dem Verkaufsgesetz vom 7. März 1990 blockiert ein Rückübertragungsantrag nach dem Vermögensgesetz auch die Vollendung des Eigentumserwerbs im Grundbuch, da die Auflassung des Grundstückes und der schuldrechtliche Vertrag darüber einer Grundstücksverkehrs-genehmigung nach § 2 Abs. 1 der Grundstücksverkehrsordnung bedürfen, die nur erteilt wird, wenn der Anmelder eines Rückübertragungsanspruches zustimmt, kein solcher Antrag gestellt oder bestandskräftig abgelehnt oder zurückgenommen ist. Nach bisheriger Rechtslage ist für eine Eintragung ein Negativattest des Vermögensamtes Voraussetzung. Dies belastet die Vermögensämter und verzögert die Vollendung des Eigentumserwerbs, obwohl bei redlichem Erwerb (deutlich über 90 % aller Fälle) und bei Enteignungen auf besatzungsrechtlicher oder -hoheitlicher Grundlage der Rückübertragungsanspruch abzuweisen ist. Die grundbuchliche Vollendung des Eigentumserwerbs ist aber Voraussetzung für die Beileihung und gibt dem Nutzer Rechtssicherheit.

Die neu einzufügenden Regelungen sehen vor, daß die Grundstücksverkehrsgenehmigung in den Fällen zu erteilen ist, in denen die Rückübertragung ausgeschlossen ist oder offensichtlich unbegründet erscheint.

Sollte sich nach Eintragung des Käufers in das Grundbuch herausstellen, daß er bei dessen Erwerb unredlich war, ist ein berechtigter Restitutionsanspruch immer noch durchsetzbar. Mit der Beibehaltung der Verfügungssperre des § 3 Abs. 3 Satz 1 des Vermögensgesetzes sind die Rechte des Antragstellers auf Rückübertragung auch nach der oben vorgeschlagenen Änderung der Sätze 2 bis 8 gewahrt.

Satz 2 ist eine redaktionelle Folge der Änderungen in Satz 1. Der Bezug zu den Enteignungen auf besatzungsrechtlicher und besatzungshoheitlicher Grundlage ist durch die Änderung von Satz 1 weggefallen. Die Genehmigungsbehörde soll aber auch jetzt noch einen Rückübertragungsantrag aus anderen Gründen als offensichtlich unbegründet behandeln können.

### Zu Artikel 3

#### Zu Nummer 1

Der Vorschlag zielt auf Dritte (nicht Nutzer, Eigentümer oder Verfügungsberechtigte) als Investoren. Die Möglichkeit der Sanierung vorhandenen und noch bewohnten Wohnraumes soll als besonderer Investitionszweck eingeführt werden. Bei dem teilweise schlechten Zustand des vorhandenen Wohnraumes und dem rapide fortschreitenden Verfall der Wohnhäuser scheint dies eine zwingende Notwendigkeit. Die bisherige Einschränkung im letzten Halbsatz der Nummer 2 (Errichtung und Wiederherstellung von einzelnen Ein- oder Zweifamilienhäusern nur im Rahmen städtebaulicher Maßnahmen) sollte als zu eng aufgegeben werden.

#### Zu Nummer 2

Nach der bisherigen Rechtslage können Verfahren nach dem Investitionsvorranggesetz nur bis zum 31. Dezember 1995 eingeleitet werden. Dies erscheint angesichts des bisherigen Entwicklungsstandes in den neuen Bundesländern als zu knapp. Eine Verlängerung der Frist um drei Jahre erscheint notwendig.

### Zu Artikel 4

Für Personen, die Sozialhilfe in Anspruch nehmen, stellt die Verpflichtung, als Voraussetzung für die Gewährung von Hilfe zum Lebensunterhalt vorhandene Vermögenswerte in Kleingärten in Gestalt von Lauben und Anpflanzungen veräußern zu müssen, eine unzumutbare Härte dar. Da der betreffende Personenkreis aufgrund seines niedrigen Einkommens ohnehin kaum die Möglichkeit hat, am kulturellen Leben teilzunehmen, Reisen zu unternehmen oder Gaststätten zu besuchen, stellt der Aufenthalt im Garten oft den einzigen Ausgleich dar. Die Möglichkeit, Obst und Gemüse zu ziehen, hilft bei der Milderung der Armut.

### Zu Artikel 5

Es war die Absicht des Vermögensgesetzes sowie des Sachenrechtsänderungsgesetzes, die redlichen

Eigentümer und Nutzer aus DDR-Zeit in gewissem Umfang vor dem unmittelbaren Zugriff der Alteigentümer zu schützen. Wie sich inzwischen herausgestellt hat, suchen Alteigentümer, deren Begehren auf Rückgabe von den Ämtern zur Regelung offener Vermögensfragen bzw. den Verwaltungsgerichten abgewiesen worden sind, aber auch schon vor dem Verfahren vor den Ämtern zur Regelung offener Vermögensfragen und den Verwaltungsgerichten oder parallel dazu immer öfter erfolgreich den Weg über die Zivilgerichtsbarkeit, um ihr Rückgabebegehren auf diesem Weg durchzusetzen. Sie greifen dabei Formfehler bei den Enteignungsakten oder bei der Durchführung der dem Eigentums- oder Nutzungsrechtserwerb dienenden Rechtsgeschäfte an. In mehreren Urteilen von Obergerichten bzw. des BGH wurde die Nichtigkeit der entsprechenden Rechtsgeschäfte festgestellt mit der Konsequenz des Grundbuchberichtigungs- und Herausgabeanspruchs des Alteigentümers. Die Verbände der redlichen Grundstückseigentümer und -nutzer schätzen den Anteil der auf diesem Wege angreifbaren, von Restitutionsansprüchen betroffenen Grundstücke auf 40 %. Da bereits im Oktober 1994 auf einer Massenveranstaltung der Alteigentümer dieser Weg über die Zivilgerichte als in vielen Fällen erfolgversprechend propagiert wurde, ist damit zu rechnen, daß hier in nennenswertem Umfang die Absicht des Gesetzgebers – Schutz vor ungerechtfertigtem Rückgabebegehren – unterlaufen wird. Um zu verhindern, daß hier zu Lasten der redlichen Eigentümer und Nutzer, die die angegriffenen Formfehler weder zu vertreten haben noch beeinflussen oder erkennen konnten, irreversible Tatsachen geschaffen werden, ist die vorgeschlagene Regelung notwendig.

#### Absatz 1 (§ 2 d)

Der BGH hat in seiner einschlägigen Rechtsprechung darauf abgehoben, es sei nicht Aufgabe des Vermögensgesetzes, die Erwerber von den allgemeinen Risiken des Rechtsverkehrs in der DDR freizustellen. Dem hat Sandler zutreffend entgegengehalten: „Entscheidend für die Frage, ob seinerzeit ein Vertrauensstatbestand auf Seiten des Erwerbers gesetzt wurde, dem mit den Vorschriften über den Redlichkeitschutz Rechnung getragen werden muß, kann kaum sein, ob nach den Buchstaben des DDR-Rechts ein zivilrechtlicher Rückgabeanspruch bestanden hätte, sondern ob ein solcher Anspruch hätte geltend gemacht werden können, und vor allem, ob er durchsetzbar gewesen wäre.“ (Sandler, Zivilrecht kontra Vermögensgesetz? NJW 1995, Heft 28, S. 1798) Es liegt auf der Hand, daß der Staat, von dem oder mit dessen Hilfe der Erwerber den Vermögensgegenstand oder das Nutzungsrecht erworben hat, Mittel zur Heilung dieser Mängel gefunden hätte. Insofern gehen Versuche der „Nachzeichnung“ der DDR-Verhältnisse, die sich lediglich an den Buchstaben der Rechtsvorschriften orientieren, in die Irre.

#### Absatz 2

Personen, die unredlich waren, sind vom Schutz der Regelung ausgenommen.

**Absatz 3**

Da es sich nach Auskunft der Bundesregierung auf Drucksache 13/719 bisher nur um Einzelfälle handelt, scheint eine Ex-tunc-Regelung möglich, aber auch notwendig, um entstandenen Ungerechtigkeiten abzuwehren.

**Zu Artikel 6**

In der Literatur zum Schuldrechtsänderungsgesetz ist zutreffend darauf hingewiesen worden, daß dieses Gesetz den Erholungsuchenden in den neuen Bundesländern über 25 Jahre (und den zum Zeitpunkt des Beitritts der DDR zur Bundesrepublik Deutschland über 60jährigen bis zum Lebensende) einen Kündigungsschutz gewährt, der wesentlich weiter geht als der Kündigungsschutz der Wohnungsmieter. Da das Recht auf Wohnraum zweifellos ein höheres schützenswertes Rechtsgut ist als das auf Erholung, ist eine entsprechende Anpassung des Wohnungsmietrechts in den neuen Bundesländern zur Beseitigung dieses Ungleichgewichts geboten.

**Zu Artikel 7****Zu Nummer 1**

Die Einbeziehung der Überlassungsverträge zu Wohnzwecken in den Regelungsbereich des Sachenrechtsänderungsgesetzes erscheint geboten, da diese Nutzer – wenn man die wirklichen und nicht nur die formalrechtlichen Verhältnisse der DDR nachzeichnet – in besonderem Maße eine eigentümerähnliche Stellung innehatten.

**Zu Nummer 2**

Die Einbeziehung dieser Grundstücke in den Regelungsbereich des Sachenrechtsänderungsgesetzes, wenn die Nutzer den Umbau des aufstehenden Gebäudes zu einem Dauerwohnsitz können und wollen, würde die Wohnungssituation in den neuen Bundesländern gerade auch für den angesprochenen Nutzerkreis entspannen.

**Zu Nummer 3**

Diese Nummer entfällt mit dem Wegfall der Stichtagsregelung in § 3 Abs. 3 des Vermögensgesetzes.

**Zu Nummer 4**

Siehe Begründung zu Nummer 2.

**Zu Nummer 5**

Die Regelgröße der Grundstücke im Raum Berlin liegt bei 1 000 Quadratmetern. Unter den jetzigen Verhältnissen eröffnete der Verweis auf 500 Quadratmeter als Regelgröße den Spekulationen Tür und Tor. Es ist auch zu berücksichtigen, daß viele Nutzer ihr Grundstück in der Gesamtgröße erst nutzbar gemacht oder erhalten haben. Unter den jetzigen Verhältnissen würde der Verweis auf 500 Quadratmeter als Regelgröße eine Enteignung dieser Nutzer bedeuten, die weniger im Allgemeininteresse stattfindet, sondern vorwiegend im Privatinteresse bestimmter Grundstückseigentümer.

**Zu Nummer 6**

Die Kontrahierungspflicht des Grundstückseigentümers von der eventuellen Restnutzungsdauer des oder der aufstehenden Gebäude abhängig zu machen bedeutet Rechtsstreit und nicht Rechtsfrieden und im Zweifel die Vertreibung des Nutzers aus seinen Wohnräumen.

**Zu Nummer 7**

Die Veränderung ergibt sich hinsichtlich der Grundstücksgröße aus Nummer 5.

Die §§ 43 und 74 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes lassen in jeder Beziehung die Eigenleistungen der dort bestimmten Nutzer außer Betracht, ohne die Gebäude und Grundstücke selbst keinen Wohnwert mehr hätten. Dies gilt auch für einmalige Zahlungen der Nutzer an staatliche Stellen bei dem Abschluß der Überlassungsverträge.

**Zu Nummer 8**

Die Beibehaltung dieser Regelung würde zur Vertreibung zahlreicher Nutzer aus den jetzt von ihnen genutzten Häusern führen, was politisch nicht gewollt ist.

**Zu Nummer 9**

Die Bodenwerte betragen in den großen Städten und in ihrem Umland mehrere hundert Deutsche Mark und mehr. Wenn ein sozialverträglicher Ausgleich der Nutzer- und der Eigentümerinteressen wirklich gewollt ist, ist eine solche Obergrenze unter Berücksichtigung der heutigen und künftigen Leistungsfähigkeit der Nutzer unabdingbar.

**Zu Nummer 10**

Die angestrebten Veränderungen des Sachenrechtsänderungsgesetzes bezwecken den sozialen Schutz der Nutzer, nicht die Verbesserung ihrer Vermögenslage. Wenn innerhalb der genannten Frist das Grundstück veräußert wird, entfällt damit die Schutzwürdigkeit.

**Zu Nummer 11**

Vergleiche Begründung zu Nummer 6.

**Zu Nummer 12**

Vergleiche Begründung zu Nummer 7.

**Zu Nummer 13**

Die bisher in § 121 geregelten Fälle sind durch die Neufassung von § 4 Abs. 2 Satz 2 VermG geregelt.

**Zu Artikel 8****Zu Nummer 1**

Die Änderung ergibt sich aus der Übernahme der Überlassungsverträge zu Wohnzwecken in den Regelungsbereich des Sachenrechtsänderungsgesetzes, vgl. Artikel 7 Nr. 1.

**Zu Nummer 2**

Angesichts der geplanten Erhöhungen der Nutzungsentgelte ist zu befürchten, daß sich viele derzeitige Nutzer von den von ihnen genutzten Erholungsgrundstücken trennen müssen. Es wäre unbillig, in diesen Fällen die ihnen zustehende Entschädigung geringer zu bemessen als im Falle einer Kündigung durch den Grundstückseigentümer.

**Zu Nummer 3**

Die Änderung ergibt sich aus Nummer 2.

**Zu Nummer 4**

Die Änderung ergibt sich aus Nummer 1.

**Zu Nummer 5**

Die Änderung ergibt sich aus Nummer 1.

**Zu Artikel 9**

Die schematische Herangehensweise der Nutzungsentgeltverordnung mit ihren Verdoppelungen der Nutzungsentgelte hat zu einer völligen Verwirrung

hinsichtlich der Höhe des ortsüblichen Pachtzinses oder Nutzungsentgeltes geführt. Die Nutzungsentgelte schwanken zwischen 0,37 DM/m<sup>2</sup> in Berlin-Tiergarten und 8,00 DM/m<sup>2</sup> in Werder/Havel. Im Durchschnitt der westdeutschen Länder beträgt die ortsübliche Pacht 0,40 DM/m<sup>2</sup> und Jahr, im Durchschnitt der neuen Bundesländer jetzt etwa 0,60 DM/m<sup>2</sup> und Jahr. Die für den 1. November 1995 vorgesehene Verdoppelung des Nutzungsentgelts auf 1,20 DM wäre mit Artikel 3 des Grundgesetzes nicht zu vereinbaren. Sie würde vielerorts eine Verzehnfachung des Nutzungsentgelts gegenüber dem Stand von 1992 bedeuten, bei lediglich einer Verdoppelung der Einkommen in den neuen Bundesländern. Die bevorstehende Verdoppelung der Nutzungsentgelte wird nach Schätzung der entsprechenden Verbände dazu führen, daß etwa 30 % der jetzigen Nutzer ihre Kleingärten und Erholungsgrundstücke aufgeben müssen. Deshalb sind die in § 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4 vorgesehenen Verdoppelungen der Nutzungsentgelte zunächst auszusetzen, bis die bisherige Wirkung der Nutzungsentgelterhöhung eindeutig erkennbar ist und die Herausbildung eines ortsüblichen Nutzungsentgelts oder einer ortsüblichen Pacht im Verhältnis von Angebot und Nachfrage stattgefunden hat.



