

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

**zu dem Gesetzentwurf des Bundesrates**  
**– Drucksache 13/202 –**

### **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Vermögensgesetzes**

#### **A. Problem**

Durch Artikel 10 des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes ist § 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes dahin gehend geändert worden, daß ab 1. Juli 1994 die Entgelte aus Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen dem Rückgabeberechtigten als Eigentümer zustehen, sofern diese Mittel nicht für Betriebs- oder Erhaltungskosten des Restitutionsobjekts verwandt wurden. Auf eine Belastung der Alteigentümer mit Verwaltungskosten war in diesem Zusammenhang wegen der entsprechenden Rechtslage bei zwangsverwalteten Grundstücken bewußt verzichtet worden. Ziel des Gesetzentwurfs des Bundesrates ist es, den Stichtag für die Entgeltauskehr auf den 1. Januar 1995 zu verschieben und den Wohnungsbaugesellschaften das Recht einzuräumen, den Alteigentümern auch Verwaltungskosten in Rechnung zu stellen.

Im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens hat sich die Notwendigkeit ergeben, weitere drängende Fragen zu regeln. Vor allem war festzustellen, daß es der Billigkeit entspricht, die nach § 7 Abs. 7 berechtigten Alteigentümer auch hinsichtlich der im Zusammenhang mit der Restitution sich ergebenden finanziellen Verpflichtungen als wirtschaftliche Eigentümer zu behandeln. Des Weiteren war die Frage zu klären, ob den restitutionspflichtigen bzw. von der Restitution ausgeschlossenen Erwerbern von NS-Verfolgtenvermögen Ansprüche nach dem Entschädigungsgesetz eingeräumt werden sollten. Gravierende Probleme stellen sich im Zusammenhang mit der Umwandlung der ehemals volkseigenen Betriebe der Wohnungswirtschaft, bei der oftmals Fehler unterlaufen sind, die zu ungewollten Vermögensübergängen führten oder beabsichtigte Vermögensübergänge verhinderten. Probleme zeigen

sich auch bei der Erteilung der notwendigen Grundstücksverkehrsgenehmigungen im Zusammenhang mit der Privatisierung nach dem Altschuldenhilfegesetz.

## **B. Lösung**

### *1. Vermögensgesetz*

- a) § 7 Abs. 7 wird dahin gehend geändert, daß der bisher Verfügungsberechtigte auch Verwaltungskosten in Ansatz bringen kann, und zwar in Höhe der sich aus § 26 der Zweiten Berechnungsverordnung ergebenden Höchstbeträge. Für Wohnungen bedeutet dies eine Verwaltungskostenpauschale pro Jahr von derzeit 420 DM.
- b) Unter dem Gesichtspunkt, daß die Änderung des § 7 Abs. 7 dem Restitutionsberechtigten sozusagen schon vorab das wirtschaftliche Eigentum an der Immobilie zuweist, erscheint es geboten, den Alteigentümer auch hinsichtlich der sich aus der Restitution ergebenden Verpflichtungen als wirtschaftlichen Eigentümer zu behandeln. Ein nach § 7 geschuldeter Wertausgleich, eine nach § 7 a Abs. 2 zurückzuzahlende Gegenleistung oder Entschädigung sowie ein nach § 18 zu entrichtender Ablösebetrag werden ab Inkrafttreten dieses Gesetzes mit dem gesetzlichen Zinssatz (4 %) verzinst.
- c) Den Erwerbem von NS-Verfolgtenvermögen, das heute an den NS-Verfolgten oder seine Rechtsnachfolger restituiert wird, steht nach der derzeitigen Rechtslage höchstens ein Anspruch auf Herausgabe des 20:1 umgewerteten, damals in Reichsmark gezahlten Kaufpreises zu. Durch die notwendige Nachzeichnung der beiden Währungsumstellungen von 1948 und 1990 ergeben sich Härten, die durch eine Ergänzung des § 7 a beseitigt werden sollen. Damit wird zugleich eine Regelung geschaffen, die allen loyalen Erwerbem von NS-Verfolgtenvermögen – d. h. solchen Erwerbem, bei denen Ausschließungsgründe nicht vorliegen, die sich also insbesondere nicht die Verfolgungslage des Veräußerers in der NS-Zeit zunutze gemacht haben – die Möglichkeit gibt, Entschädigung nach den Grundsätzen des Entschädigungsgesetzes zu beanspruchen.

### *2. Grundstücksverkehrsordnung*

Mit Blick auf die für die Privatisierung nach dem Altschuldenhilfegesetz erforderlichen Grundstücksverkehrsgenehmigungen bei der Veräußerung von Wohnungen, die dem komplexen Wohnungs- und Siedlungsbau zuzuordnen sind, wird in § 1 Abs. 2 Satz 2 als weiteres Regelbeispiel für die offensichtliche Unbegründetheit eines Restitutionsanspruchs der Fall der Verwendung des restitutionsbelasteten Grundstücks im komplexen Wohnungs- und Siedlungsbau eingefügt.

### *3. Einführungsgesetz zum BGB*

In Artikel 231 wird ein § 9 eingefügt, der der Heilung unwirksamer Vermögensübertragungen im Bereich der kommunalen Woh-

nungswirtschaft dient. Damit sollen die Unsicherheiten beseitigt werden, die sich aus der Tatsache ergeben, daß die Umwandlung der ehemals volkseigenen Betriebe der Wohnungswirtschaft und die Sachgründung neuer Gesellschaften dieser Art oftmals fehlerhaft erfolgte. Die so entstandenen Kapitalgesellschaften genießen zwar durch die Eintragung im Handelsregister Bestandsschutz und sind auch rechtsfähig. Probleme gibt es aber hinsichtlich der mit Umwandlung oder Sachgründung verbundenen Vermögensübergänge, die teilweise nicht rechtswirksam erfolgten bzw. teilweise auch Vermögensobjekte betrafen, die auf die Kapitalgesellschaften nicht hätten übertragen werden dürfen. Die Nachauflassung solcher Objekte bereitet aber Schwierigkeiten, weil die Grundstücke in der Regel erst mit einem Zuordnungsplan bestimmt und zugeordnet werden müssen. § 9 sieht nun vor, die notwendigen Korrekturen im Wege des Zuordnungsbescheides vorzunehmen.

**Einstimmige Annahme des Gesetzentwurfs in geänderter und erheblich erweiterter Fassung bei Enthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS.**

#### **C. Alternativen**

Keine

#### **D. Kosten**

Soweit Ansprüche nach dem Entschädigungsgesetz begründet werden, ergibt sich eine – nicht näher quantifizierbare – finanzielle Belastung für den Entschädigungsfonds. Kosten entstehen ansonsten nicht.

## **Beschlußempfehlung**

Der Bundestag wolle beschließen,  
den Gesetzentwurf – Drucksache 13/202 – in der aus der Anlage  
ersichtlichen Fassung anzunehmen.

Bonn, den 31. Mai 1995

### **Der Rechtsausschuß**

**Horst Eylmann**  
Vorsitzender

**Hans-Joachim Hacker**  
Berichtersteller

**Dr. Michael Luther**

## Gesetz zur Anpassung vermögensrechtlicher und anderer Vorschriften (Vermögensrechtsanpassungsgesetz – VermRAnpG)

Der Bundestag hat das nachfolgende Gesetz beschlossen:

### Artikel 1

#### Änderung des Vermögensgesetzes

Das Vermögensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Dezember 1994 (BGBl. I S. 3610) wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Abs. 8 Buchstabe d wird das Wort „für“ gestrichen.
2. § 3 Abs. 1 Satz 5 wird wie folgt gefaßt:
 

„Satz 4 ist entsprechend auf Vermögenswerte anzuwenden, die nach § 1 Abs. 6 in Verbindung mit § 6 Abs. 6 a Satz 1 zurückzuübertragen sind; § 6 Abs. 6 a Satz 2 gilt in diesen Fällen nicht.“
3. Nach § 3 b Abs. 2 werden die folgenden Absätze angefügt:
 

„(3) Soll ein Grundstück oder ein Gebäude, für das ein Antrag nach § 30 vorliegt, im Wege der von einem Verfügungsberechtigten (§ 2 Abs. 3) beantragten Teilungsversteigerung nach § 180 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung versteigert werden, ist das Zwangsversteigerungsverfahren auf Antrag des Berechtigten (§ 2 Abs. 1) bis zum Eintritt der Bestandskraft der Entscheidung über den Rückübertragungsantrag einstweilen einzustellen. Die einstweilige Einstellung ist zu versagen, wenn im Falle einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung eine Grundstücksverkehrsgenehmigung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 oder Nr. 3 der Grundstücksverkehrsordnung nicht erforderlich wäre. Sie kann versagt werden, wenn eine Grundstücksverkehrsgenehmigung nach § 1 Abs. 2 Satz 2 der Grundstücksverkehrsordnung erteilt werden könnte.

(4) Ist die Rückübertragung eines Grundstücks oder Gebäudes nicht mehr möglich, weil es im Wege der Zwangsversteigerung veräußert wurde, kann der Berechtigte vom bisherigen Verfügungsberechtigten die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe des Versteigerungserlöses verlangen. Der bisherige Verfügungsberechtigte kann mit Ansprüchen nach § 7 Abs. 2 und § 7 a Abs. 2 aufrechnen. Die Zahlung nach Satz 1 steht dem Erlös aus einer Veräußerung des Grundstücks gleich. Dies gilt auch in Ansehung von Ansprüchen des Entschädigungsfonds nach § 7 a Abs. 2 Satz 3.“

4. In § 6 a Abs. 2 Satz 1 wird die Angabe „§ 33 Abs. 3“ durch die Angabe „§ 33 Abs. 4“ ersetzt.
5. § 6 b wird wie folgt geändert:
  - a) In Absatz 1 Satz 3 wird die Angabe „§ 33 Abs. 3“ durch die Angabe „§ 33 Abs. 4“ ersetzt.
  - b) In Absatz 4 wird die Angabe „§ 33 Abs. 4“ durch die Angabe „§ 33 Abs. 5“ ersetzt.
  - c) In Absatz 7 Satz 1 wird die Angabe „§ 33 Abs. 3“ durch die Angabe „§ 33 Abs. 4“ ersetzt.
6. § 7 wird wie folgt geändert:
  - a) In Absatz 7 Satz 4 wird nach Nummer 2 ein Semikolon und folgende Nummer 3 eingefügt:
 

„3. Verwaltungskosten in Höhe der in § 26 Abs. 2 und 3 der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung bezeichneten Höchstbeträge je Wohnung, gewerblich genutzte Einheit oder gewerblich genutzte Fläche; bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken in Höhe von 20 Deutsche Mark je Hektar und Jahr“.
  - b) Nach Absatz 7 wird folgender Absatz 7 a eingefügt:
 

„(7 a) Macht der Berechtigte den Anspruch nach Absatz 7 Satz 2 geltend, ist der nach Absatz 1 oder Absatz 2 geschuldete Betrag ab dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] mit vier vom Hundert für das Jahr zu verzinsen. Die Summe der Zinsbeträge ist auf die Höhe des nach Absatz 7 Satz 2 und 4 Erlangten beschränkt.“
7. § 7 a wird wie folgt geändert:
  - a) In Absatz 1 Satz 3 wird die Angabe „§ 33 Abs. 3“ durch die Angabe „§ 33 Abs. 4“ ersetzt.
  - b) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 3 a eingefügt:
 

„(3 a) Macht der Berechtigte den Anspruch nach § 7 Abs. 7 Satz 2 geltend, ist der nach Absatz 2 geschuldete Betrag ab dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] mit vier vom Hundert für das Jahr zu verzinsen. Die Summe der Zinsbeträge ist auf die Höhe des nach § 7 Abs. 7 Satz 2 und 4 Erlangten beschränkt.“

- c) Nach Absatz 3 a werden folgende Absätze eingefügt:

„(3 b) In den Fällen des § 1 Abs. 6 kann der Verfügungsberechtigte anstelle des Anspruchs nach Absatz 2 Entschädigung nach dem Entschädigungsgesetz wählen. Dies gilt nicht, wenn der Verfügungsberechtigte oder derjenige, von dem er seine Rechte ableitet, gegen die Grundsätze der Menschlichkeit oder Rechtsstaatlichkeit verstoßen, in schwerwiegendem Maße seine Stellung zum eigenen Vorteil oder zum Nachteil anderer mißbraucht oder dem nationalsozialistischen oder dem kommunistischen System in der sowjetisch besetzten Zone oder in der Deutschen Demokratischen Republik erheblich Vorschub geleistet hat. Der Antrag ist bei dem für die Entscheidung in der Hauptsache zuständigen Amt oder Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen zu stellen. Er ist vorbehaltlich des Satzes 5 nur bis zum Ablauf des sechsten Monats nach Eintritt der Bestandskraft der Entscheidung nach Absatz 2 zulässig (Ausschlußfrist). Die Antragsfrist endet frühestens mit Ablauf des 31. Dezember 1995. Wählt der Verfügungsberechtigte Entschädigung, geht der Anspruch nach Absatz 2 auf den Entschädigungsfonds über.

(3 c) Eine Entschädigung nach dem Entschädigungsgesetz steht auch demjenigen zu, der nach § 3 Abs. 2 wegen eines Anspruchs nach § 1 Abs. 6 von der Rückübertragung ausgeschlossen ist. Absatz 3 b Satz 2 bis 6 gilt entsprechend.“

8. In § 8 Abs. 1 werden die Sätze 1 und 2 durch folgenden Satz ersetzt:

„Soweit inländischen Berechtigten ein Anspruch auf Rückübertragung gemäß § 3 zusteht, können sie bis zum Ablauf von sechs Monaten nach Inkrafttreten des Entschädigungsgesetzes statt dessen Entschädigung wählen; hat der Berechtigte seinen Sitz oder Wohnsitz außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, verlängert sich die Frist auf drei Jahre.“

9. In § 11 b Abs. 2 wird Satz 2 gestrichen.
10. In § 16 Abs. 3 Satz 1 wird die Angabe „§ 33 Abs. 3“ durch die Angabe „§ 33 Abs. 4“ ersetzt.
11. In § 17 Satz 2 wird die Angabe „§ 33 Abs. 3“ durch die Angabe „§ 33 Abs. 4“ ersetzt.
12. § 18 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 Satz 3 wird die Angabe „4“ durch die Angabe „4 a“ ersetzt.
- b) Nach Absatz 4 wird folgender Absatz 4 a eingefügt:

„(4 a) Bei der Berechnung des Ablösebetrages sind auch Forderungen aus Hauszinssteuerabgeltungsdarlehen zu berücksichtigen. Absatz 3 gilt sinngemäß. War die Forde-

rung durch eine Abgeltungslast gesichert, tritt an die Stelle der Hypothek die Gutschrift nach § 3 Abs. 2 oder der Abgeltungsauftrag des Finanzamts nach § 4 der Verordnung zur Durchführung der Verordnung über die Aufhebung der Gebäudeentschuldungssteuer vom 31. Juli 1942 (RGBl. I S. 503).“

- c) Nach Absatz 5 wird folgender Absatz 6 angefügt:

„(6) Macht der Berechtigte den Anspruch nach § 7 Abs. 7 Satz 2 geltend, ist der nach den Absätzen 1 bis 5 festzusetzende Ablösebetrag ab dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] mit vier vom Hundert für das Jahr zu verzinsen. Die Summe der Zinsbeträge ist auf die Höhe des nach § 7 Abs. 7 Satz 2 und 4 Erlangten beschränkt.“

13. In § 31 Abs. 5 Satz 3 wird die Angabe „§ 33 Abs. 4“ durch die Angabe „§ 33 Abs. 5“ ersetzt.

14. In § 38 a Abs. 3 Satz 2 werden die Angabe „§ 33 Abs. 3 Satz 1“ durch die Angabe „§ 33 Abs. 4 Satz 1“ und die Angabe „§ 33 Abs. 4“ durch die Angabe „§ 33 Abs. 5“ ersetzt.

15. Nach § 40 wird folgender § 41 angefügt:

„§ 41

Überleitungsvorschrift

§ 7 Abs. 7 Satz 4 Nr. 3 ist für den Zeitraum ab 1. Juli 1994 auf Herausgabeansprüche nach § 7 Abs. 7 Satz 2 anzuwenden, wenn über die Rückgabe des Vermögenswertes am [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] noch nicht bestandskräftig entschieden ist.“

## Artikel 2

### Änderung der Grundstücksverkehrsordnung

Die Grundstücksverkehrsordnung in der Fassung des Artikels 15 § 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182) wird wie folgt geändert:

- In § 1 Abs. 2 Satz 2 werden nach dem Wort „beruhen“ die Wörter „, oder weil Grundstücke im komplexen Wohnungsbau oder Siedlungsbau verwendet wurden“ eingefügt.
- In § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 wird die Angabe „§ 33 Abs. 3“ durch die Angabe „§ 33 Abs. 4“ ersetzt.

## Artikel 3

### Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

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. Dem Artikel 231 wird folgender Paragraph angefügt:

„ § 9

Heilung unwirksamer Vermögensübertragungen

(1) Sollte das ehemals volkseigene Vermögen oder ein Teil des ehemals volkseigenen Vermögens, das einem Betrieb der kommunalen Wohnungswirtschaft zur selbständigen Nutzung und Bewirtschaftung übertragen war, im Wege der Umwandlung nach den in Absatz 2 Nr. 2 genannten Umwandlungsvorschriften oder im Zusammenhang mit einer Sachgründung auf eine neue Kapitalgesellschaft übergehen und ist der Übergang deswegen nicht wirksam geworden, weil für einen solchen Vermögensübergang eine rechtliche Voraussetzung fehlte, kann der Vermögensübergang durch Zuordnungsbescheid nachgeholt werden. Eine aus dem Zuordnungsbescheid nach dieser Vorschrift begünstigte Kapitalgesellschaft kann ungeachtet von Fehlern bei der Umwandlung oder Sachgründung als Inhaberin eines Rechts an einem Grundstück oder an einem solchen Recht in das Grundbuch eingetragen werden, wenn sie im Handelsregister eingetragen ist.

(2) Im Sinne von Absatz 1 Satz 1 sind:

1. Betriebe der kommunalen Wohnungswirtschaft:
  - a) ehemals volkseigene Betriebe Kommunale Wohnungsverwaltung,
  - b) ehemals volkseigene Betriebe Gebäudewirtschaft oder
  - c) aus solchen Betrieben hervorgegangene kommunale Regie- oder Eigenbetriebe;
2. Umwandlungsvorschriften:
  - a) die Verordnung zur Umwandlung von volkseigenen Kombinat, Betrieben und Einrichtungen in Kapitalgesellschaften vom 1. März 1990 (GBl. I Nr. 14 S. 107),
  - b) das Treuhandgesetz,
  - c) das Gesetz über die Umwandlung volkseigener Wohnungswirtschaftsbetriebe in gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und zur Übertragung des Grundeigentums an die Wohnungsgenossenschaften vom 22. Juli 1990 (GBl. I Nr. 49 S. 901) oder
  - d) das Umwandlungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. November 1969 (BGBl. I S. 2081).

(3) Durch einen solchen Bescheid kann auch ein durch die Umwandlung eines der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Unternehmen eingetretener Übergang ehemals volkseigenen Vermögens geändert werden.

(4) Ein Bescheid nach den Absätzen 1 und 3 bedarf des Einvernehmens der Beteiligten. Das Einvernehmen kann durch den Zuordnungsbescheid ersetzt werden, wenn es rechtsmißbräuchlich verweigert wird. Die Ersetzung des Einvernehmens kann nur zusammen mit dem Zuordnungsbescheid vor dem Verwaltungsgericht angefochten werden. § 6 des Vermögenszuordnungsgesetzes gilt sinngemäß.

(5) Die in Absatz 1 bezeichneten Kapitalgesellschaften gelten auch schon vor Erteilung der Zuordnungsbescheide als ermächtigt, alle Rechte aus dem ehemals volkseigenen Vermögen, das auf sie übergehen sollte, oder aus Rechtsgeschäften in bezug auf dieses Vermögen unter Einschluß von Kündigungs- und anderen Gestaltungsrechten im eigenen Namen und auf eigene Rechnung geltend zu machen. Sollte ein ehemals volkseigener Vermögenswert auf mehrere Gesellschaften der in Absatz 1 bezeichneten Art übergehen, gelten die betreffenden Gesellschaften als Gesamtgläubiger. Wird eine Zuordnung nach Maßgabe der Absätze 3 und 4 geändert, gilt Satz 2 sinngemäß. Die Gesellschaft, die den Vermögenswert auf Grund der Umwandlung oder Sachgründung in Besitz hat, gilt als zur Verwaltung beauftragt. Im übrigen gilt § 8 Abs. 3 des Vermögenszuordnungsgesetzes entsprechend. Ansprüche nach dem Vermögensgesetz und rechtskräftige Urteile bleiben unberührt.“

2. Artikel 233 § 2 a Abs. 5 Satz 2 wird aufgehoben.

#### Artikel 4

#### Änderung des Gesetzes über Maßnahmen auf dem Gebiete des Grundbuchwesens

§ 36 a des Gesetzes über Maßnahmen auf dem Gebiete des Grundbuchwesens in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 315-11-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 3 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182) geändert worden ist, wird wie folgt gefaßt:

„ § 36 a

In dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet gelten nur die §§ 18 bis 20, 22 bis 26 und 28, § 18 Abs. 2 Satz 2 jedoch mit der Maßgabe, daß an die Stelle eines Umrechnungsbetrages von einer Deutschen Mark zu zehn Reichsmark der Umrechnungssatz von einer Deutschen Mark zu zwei Reichsmark oder Mark der Deutschen Demokratischen Republik tritt, und die §§ 22 bis 25 mit der Maßgabe, daß das Jahr 1964 durch das Jahr 1995 ersetzt wird. Die Verjährung am [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] noch nicht verjährter Forderungen aus Abgeltungsdarlehen (§ 25) ist gehemmt. Das Bundesministerium der Justiz wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung im Einverneh-

men mit dem Bundesministerium der Finanzen das Datum festzulegen, zu dem die Hemmung nach Satz 2 endet.“

**Artikel 5****Änderung der  
Unternehmensrückgabeverordnung**

In § 9 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 der Unternehmensrückgabeverordnung vom 13. Juli 1991 (BGBl. I S. 1542) wird jeweils die Angabe „§ 33 Abs. 3“ durch die Angabe „§ 33 Abs. 4“ ersetzt.

**Artikel 6****Rückkehr zum einheitlichen Verordnungsrang**

Die auf Artikel 5 beruhenden Teile der Unternehmensrückgabeverordnung können auf Grund der Er-

mächtigung des § 6 Abs. 9 des Vermögensgesetzes durch Rechtsverordnung geändert oder aufgehoben werden.

**Artikel 7****Neufassung**

Das Bundesministerium der Justiz kann den Wortlaut des Vermögensgesetzes in der vom Inkrafttreten dieses Gesetzes an geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekanntmachen.

**Artikel 8****Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.



## Bericht der Abgeordneten Hans-Joachim Hacker und Dr. Michael Luther

### I. Zum Beratungsverfahren

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf des Bundesrates zur Änderung des Vermögensgesetzes – Drucksache 13/202 – in seiner 18. Sitzung vom 9. Februar 1995 in 1. Lesung beraten und zur federführenden Beratung an den Rechtsausschuß sowie zur Mitberatung an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau überwiesen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat die Vorlage in seiner 11. Sitzung am 10. Mai 1995 beraten und einstimmig bei Enthaltung der Gruppe der PDS beschlossen, die Annahme der Vorlage mit einigen – aus zwei hier nicht abgedruckten Anlagen ersichtlichen – Änderungen zu empfehlen. Die empfohlenen Änderungen betrafen die Streichung des Artikels 1 Nr. 1 und 3 des ursprünglichen Gesetzentwurfs, den Artikel 1 Nr. 6a der obigen Beschlußempfehlung, ferner die Einfügung des Artikels 1 Nr. 15, des Artikels 2 Nr. 1 und des Artikels 3 der obigen Beschlußempfehlung sowie schließlich die Inkrafttretensregelung des neuen Artikels 8.

Der Rechtsausschuß hat diese Empfehlungen des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau weitestgehend berücksichtigt, zum Teil hat er lediglich redaktionell bedingte Änderungen vorgenommen. Über diese Änderungsvorschläge hinaus hat der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau noch gebeten, folgenden Hinweis zur Neufassung des § 7 Abs. 7 des Vermögensgesetzes aufzunehmen:

„Auf eine entsprechende Frage hat die Bundesregierung erklärt, daß sie davon ausgeht, daß in dem Verhältnis zwischen Verfügungsberechtigten und Berechtigten gemäß § 7 Abs. 1 des Vermögensgesetzes kein umsatzsteuerbarer und umsatzsteuerpflichtiger Leistungsaustausch (Leistung gegen Entgelt) gegeben ist.“

Der Rechtsausschuß hat den Gesetzentwurf in seinen Sitzungen vom 15. Februar 1995, 15. März 1995 und 31. Mai 1995 (5., 8. und 18. Sitzung) behandelt. Die Beratungen im Ausschuß wurden durch mehrere Berichterstattergespräche unter Beteiligung der Vertreter des Bundesministeriums der Justiz vorbereitet.

Der Rechtsausschuß empfiehlt einstimmig bei Enthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS die Annahme der Vorlage in der aus der obigen Beschlußempfehlung ersichtlichen Fassung. Dabei wurde Artikel 1 insgesamt mit dem gleichen Stimmenverhältnis angenommen. Artikel 1 Nr. 1, 4, 5, 6, 7a, 7b, 8 bis 14 wurde einstimmig – ohne Enthaltungen – angenommen. Zu Artikel 1 Nr. 2 und 3 enthielt sich der Vertreter der PDS der Stimme, zu Artikel 1 Nr. 3 auch die Fraktion

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Die Annahme des Artikels 1 Nr. 7c erfolgte gegen die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und die Gruppe der PDS. Der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zu Artikel 7c, in dem neuen § 7a Abs. 3b die Worte „oder dem kommunistischen (System) in der sowjetisch besetzten Zone oder in der Deutschen Demokratischen Republik“ zu streichen, wurde von den Koalitionsfraktionen und der Fraktion der SPD gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS abgelehnt. Die Artikel 2 bis 8 wurden einstimmig angenommen.

### II. Inhalt des Entwurfs

Nach der im Rechtsausschuß beschlossenen Fassung hat der Entwurf des Vermögensrechtsanpassungsgesetzes im wesentlichen folgenden Inhalt:

#### 1. Artikel 1

##### Änderung des Vermögensgesetzes

- a) Mit der Änderung des § 7 Abs. 7 wird den Verfügungsberechtigten die Möglichkeit gegeben, gegenüber dem Anspruch des Restitutionsberechtigten auf Herausgabe von Nutzungsentgelten auch mit Verwaltungskosten aufzurechnen. Die Höhe der Verwaltungskostenpauschale richtet sich nach den Höchstbeträgen des § 26 der Zweiten Berechnungsverordnung, die auch für gewerblich genutzte Einheiten oder gewerblich genutzte Flächen gelten sollen. Diese Regelung entspricht dem Vorschlag des Bundesrates. Der Ausschuß konnte sich jedoch nicht dazu entschließen, den Stichtag für die Entgeltauskehr, wie vom Bundesrat gefordert, auf den 1. Januar 1995 zu verschieben. Insoweit wird auf die Stellungnahme der Bundesregierung (Drucksache 13/202) verwiesen.
- b) Die Regelung des § 7 Abs. 7, die dem Restitutionsberechtigten einen Anspruch auf Herausgabe der dem Verfügungsberechtigten seit dem 1. Juli 1994 zustehenden Erlöse einräumt, verschafft dem Berechtigten praktisch die Position des wirtschaftlichen Eigentümers der noch nicht restituierten Immobilie. Unter diesem Gesichtspunkt erscheint es geboten, den Alteiligentümer auch hinsichtlich der sich aus der Restitution ergebenden finanziellen Verpflichtungen als wirtschaftlichen Eigentümer zu behandeln. In den §§ 7, 7a und 18 wird daher vorgesehen, daß die nach diesen Vorschriften von dem Restitutionsberechtigten zu leistenden Zahlungen ab dem Inkrafttreten dieses Gesetzes mit dem gesetzlichen Zinssatz (4 %) zu verzinsen sind.

- c) § 7 a wird um Regelungen ergänzt, die den loyalen Erwerb von NS-Verfolgtenvermögen die Möglichkeit eröffnen, Entschädigung nach dem Entschädigungsgesetz zu erhalten, wenn das von einem NS-Verfolgten erworbene Vermögen an den Berechtigten oder seine Rechtsnachfolger restituiert wird oder ein geltend gemachter Restitutionsanspruch wegen vorrangiger Restitutionsansprüche des NS-Verfolgten oder seiner Rechtsnachfolger nicht durchgesetzt werden kann.

Nach der derzeitigen Rechtslage steht dem Erwerber von NS-Verfolgtenvermögen, das heute restituiert wird, gegen den NS-Verfolgten oder seine Rechtsnachfolger nur ein Anspruch auf Herausgabe der tatsächlich zugeflossenen Gegenleistung (Kaufpreis) zu, wobei dieser Betrag wegen der notwendigen Nachzeichnung der beiden Währungsumstellungen der Jahre 1948 und 1990 20:1 umgewertet wird. Hieraus entstehen Härten, die durch die Ergänzung des § 7 a beseitigt werden sollen. Zugleich stellt die Regelung sicher, daß die Erwerber von NS-Verfolgtenvermögen hinsichtlich der Ansprüche auf Entschädigung oder Ausgleichsleistung in allen denkbaren Fallgestaltungen gleich behandelt werden. Wurde der Erwerber hinsichtlich des fraglichen Vermögens auf besatzungsrechtlicher bzw. besatzungshoheitlicher Grundlage enteignet, so steht ihm ein Anspruch auf Ausgleichsleistung zu – die nach den Grundsätzen des Entschädigungsgesetzes bemessen wird –, sofern nicht Ausschlußtatbestände im Sinne des § 1 Abs. 4 des Ausgleichsleistungsgesetzes gegeben sind. Die Ergänzung des § 7 a stellt nun sicher, daß Erwerber, denen das fragliche Vermögen durch Maßnahmen der Deutschen Demokratischen Republik im Sinne des § 1 entzogen worden war oder die diese Vermögenswerte heute im Restitutionswege wieder verlieren, unter den gleichen Voraussetzungen wie ein ausgleichsleistungsberechtigter Erwerber Entschädigungen beanspruchen können.

- d) In § 11 b Abs. 2 Satz 2 ist derzeit vorgesehen, daß die Treuhandanstalt vom 1. Januar 1993 an gesetzlicher Vertreter bisher staatlich verwalteter Unternehmen ist. Die Recherchen der Treuhand haben inzwischen ergeben, daß die 70 insoweit betroffenen Unternehmen nicht mehr werbend tätig sind. Das Vermögen der Gesellschaften beschränke sich auf die ehemaligen Betriebsgrundstücke, in einigen Fällen seien die Gesellschaften gänzlich vermögenslos. Damit besteht für die Regelung kein praktisches Bedürfnis mehr; § 11 b Abs. 2 Satz 2 wird gestrichen.
- e) Für die Berechnung des Ablösebetrages nach § 18 wird klargestellt, daß auch nicht dinglich gesicherte Hauszinssteuerabgeltungsdarlehen, die auf der Grundlage der Verordnung über die Aufhebung der Gebäudeentschuldungssteuer vom 31. Juli 1942 entstanden waren, bei der Berechnung zu berücksichtigen sind.

## 2. Artikel 2

### Änderung der Grundstücksverkehrsordnung

Bei der Veräußerung von Wohnungen im Zuge der nach dem Altschuldenhilfegesetz erforderlichen Privatisierung von Wohnungsbeständen sind Grundstücksverkehrsgenehmigungen erforderlich, die immer wieder auch restitutionsbelastete Immobilien betreffen, die im komplexen Wohnungs- oder Siedlungsbau Verwendung gefunden haben. Hier scheidet die Restitution meist offensichtlich aus, so daß die Grundstücksverkehrsgenehmigung nach § 1 Abs. 2 Satz 2 auch vor Bescheidung der Anmeldungen erteilt werden kann. Dies wird aber oft nicht erkannt, was zu Verzögerungen bei Verkäufen nach dem Altschuldenhilfegesetz führt. Um dieser Verzögerung entgegenzuwirken, wird in § 1 Abs. 2 Satz 2 die Verwendung im komplexen Wohnungs- und Siedlungsbau als weiteres Regelbeispiel für die offensichtliche Unbegründetheit eines Restitutionsanspruchs eingefügt.

## 3. Artikel 3

### Änderung des Einführungsgesetzes zum BGB

In Artikel 231 wird ein § 9 eingefügt, der der Heilung unwirksamer Vermögensübertragungen im Bereich der kommunalen Wohnungswirtschaft dient. Damit sollen die Unsicherheiten beseitigt werden, die sich aus der Tatsache ergeben, daß die Umwandlung der ehemals volkseigenen Betriebe der Wohnungswirtschaft oder Sachgründungen von Gesellschaften dieser Art oftmals fehlerhaft erfolgte. Die so entstandenen Kapitalgesellschaften genießen zwar durch die Eintragung im Handelsregister Bestandsschutz und sind auch rechtsfähig. Probleme gibt es aber hinsichtlich der mit Umwandlung oder Sachgründung verbundenen Vermögensübergänge, die teilweise nicht rechtswirksam erfolgten bzw. teilweise auch Vermögensobjekte betrafen, die auf die Kapitalgesellschaften nicht hätten übertragen werden dürfen. Die Nachauflassung solcher Objekte bereitet aber Schwierigkeiten, weil die Grundstücke in der Regel erst mit einem Zuordnungsplan bestimmt und zugeordnet werden müssen. § 9 sieht nun vor, die notwendigen Korrekturen im Wege des Zuordnungsbescheides vorzunehmen. Hierbei dürfen die Bescheide grundsätzlich nur im Einvernehmen mit den Beteiligten ergehen. Wird aber das Einvernehmen rechtsmißbräuchlich verweigert, so kann es durch den Zuordnungsbescheid selbst ersetzt werden.

## 4. Artikel 4

### Änderung des Gesetzes über Maßnahmen auf dem Gebiete des Grundbuchwesens

Im Zuge der Beratungen der in § 18 des Vermögensgesetzes vorgesehenen Klarstellung hinsichtlich der Berücksichtigung der Hauszinssteuerabgeltungsdarlehen hat sich gezeigt, daß eine Bereinigung dieser in den neuen Bundesländern immer noch bestehenden Abgeltungslasten und Abgeltungshypotheken, die sich oft nicht aus dem

Grundbuch ergeben, notwendig ist. Dem dient der neugefaßte § 36a, der die hierzu in den alten Bundesländern 1963 geschaffenen Regelungen mit den notwendigen Anpassungen auf das Beitrittsgebiet erstreckt.

### III. Begründung der Beschlußempfehlung

#### Zu Artikel 1 (Änderung des Vermögensgesetzes)

##### Zu Nummer 1 (§ 1 Abs. 8 Buchstabe d)

Die Änderung dient einer redaktionellen Bereinigung.

##### Zu Nummer 2 (§ 3 Abs. 1 Satz 5)

In der Praxis tauchten Zweifel auf, ob Satz 4 (also die Möglichkeit, Einzelrestitution durch Einräumen von Bruchteilseigentum in Höhe der jeweils entzogenen Beteiligung zu verlangen) bei NS-Verfolgten in allen Fällen des § 6 Abs. 6a Satz 1 Anwendung findet oder ob dies auch bei stillgelegten Unternehmen nur hinsichtlich der sog. „weggeschwommenen“ (also der nicht mehr im Eigentum des betroffenen Unternehmens stehenden) Grundstücke gilt. Mit der Neuformulierung soll klargestellt werden, daß bei NS-Verfolgten sämtliche Gegenstände, die nach § 6 Abs. 6a Satz 1 zurückzugeben sind, im Wege der Einzelrestitution entsprechend Satz 4, d. h. ohne das Erfordernis des Quorums nach § 6 Abs. 1a, zurückverlangt werden können. Damit ist künftig eine restriktive Auslegung der Vorschrift, wie etwa in der Entscheidung des VG Berlin, Beschluß vom 16. Juni 1994 (VG 29 A 2095.93), ausgeschlossen. Darüber hinaus wird klargestellt, daß in allen Fällen der Einzelrestitution nach Satz 4 oder Satz 5 die Regelung des § 6 Abs. 6a Satz 2 nicht gilt.

##### Zu Nummer 3 (§ 3b Abs. 3 und 4 – neu)

##### Zu Absatz 3

Dem Verfügungsberechtigten ist es gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1, 8 untersagt, die Veräußerung des Grundstücks im Wege der Teilungsversteigerung nach § 180 ZVG zu betreiben, solange über einen anhängigen Restitutionsanspruch noch nicht bestandskräftig entschieden ist. Anders als in den Fällen der rechtsgeschäftlichen Veräußerung, in denen über die Vorschriften der Grundstücksverkehrsordnung (Aussetzung des Genehmigungsverfahrens) pflichtwidrige Veräußerungen verhindert werden, sieht das Gesetz ein entsprechendes Sicherungsinstrumentarium in den Fällen der Veräußerung durch Teilungsversteigerung bislang nicht vor. Die Schließung dieser Gesetzeslücke durch Anfügung des neuen § 3b Abs. 3 ist geboten, wobei klargestellt wird, daß sich die vorgeschlagene einstweilige Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens nur auf diejenigen Fälle bezieht, in denen die Teilungsversteigerung von einem Verfügungsberechtigten im Sinne des § 2 Abs. 3 betrieben wird. Denn nur er unterliegt der Verfügungsbeschränkung des § 3 Abs. 3 Satz 1, 8. Für den Gläubiger eines Verfügungsberechtigten,

der die Teilungsversteigerung betreibt, nachdem er den Anspruch des Vollstreckungsschuldners auf Aufhebung der Gemeinschaft sowie auf Teilung und Auszahlung des Erlöses gemäß §§ 857, 829, 835 ZPO hat pfänden und sich überweisen lassen, gilt dies nicht.

##### Zu Absatz 4

Jede Zwangsversteigerung ist grundsätzlich restitutionsschädlich (vgl. die Begründung des Regierungs- bzw. Fraktionsentwurfs zum 2. VermRÄndG zu § 3b Abs. 2, Bundesrats-Drucksache 227/92 S. 121f. = Drucksache 12/2480 S. 43). Der Restitutionsgläubiger (Alteigentümer) hat lediglich die Möglichkeit, im Zwangsversteigerungsverfahren mitzubieten und das Grundstück selbst zu ersteigern. Er muß in diesem Falle die durch den Zuschlag festgesetzte Versteigerungssumme bezahlen, ohne daß irgendein Surrogat an die Stelle des untergegangenen Restitutionsanspruchs tritt. Auch wenn ein Dritter das Grundstück ersteigert, geht der Alteigentümer in restitutionsrechtlicher Hinsicht völlig leer aus. Der Vollstreckungsschuldner (d. h. der Verfügungsberechtigte) wird, soweit seine Gläubiger durch den Versteigerungserlös befriedigt werden, dagegen von eigenen Verbindlichkeiten frei, und zwar auf Kosten des Alteigentümers, dem der wirtschaftliche Wert des in der Versteigerung verwerteten Grundstücks restitutionsschädlich zugewiesen war. Das entspricht nicht der Billigkeit. In Übereinstimmung mit der Wertung des § 3 Abs. 4 Satz 3 ist es daher geboten, dem bisherigen Verfügungsberechtigten (Vollstreckungsschuldner) die Verpflichtung zur Zahlung eines dem Versteigerungserlös entsprechenden Geldbetrages an den Alteigentümer aufzuerlegen. Hierbei muß allerdings der Wert der vom Alteigentümer im Restitutionsfall nach § 16 Abs. 5 bis 10 zu übernehmenden Grundpfandrechte berücksichtigt werden. Insoweit findet § 4 der Hypothekenablöseverordnung Anwendung, was durch Satz 3 zum Ausdruck gebracht wird. In das Verfahren nach § 4 der Hypothekenablöseverordnung werden auch die dem Entschädigungsfonds nach § 7a Abs. 2 Satz 3 zustehenden Ansprüche einbezogen (Satz 4). Gegen den vom Amt zur Regelung offener Vermögensfragen festgesetzten Anspruch des Alteigentümers auf Zahlung eines dem Versteigerungserlös entsprechenden Geldbetrages kann der Verfügungsberechtigte zudem mit Ansprüchen nach § 7 Abs. 2 (Wertausgleich) und § 7a Abs. 2 Satz 1 (Rückzahlung einer erhaltenen Gegenleistung) aufrechnen (Satz 2).

##### Zu Nummer 4 (§ 6a Abs. 2 Satz 1)

Redaktionelle Folgeänderung aus Artikel 10 Nr. 15 Buchstabe d des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2624).

##### Zu Nummer 5 (§ 6b)

Redaktionelle Folgeänderungen aus Artikel 10 Nr. 15 Buchstabe d des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2624).

**Zu Nummer 6a (§ 7 Abs. 7 Satz 4 Nr. 3 – neu)**

Durch die Änderung erhält der Verfügungsberechtigte die Möglichkeit, gegen den Anspruch des Berechtigten auf Herausgabe des Entgelts aus einem Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnis auch die Verwaltungskosten aufzurechnen. Insoweit wird der Gesetzentwurf des Bundesrates zur Änderung des Vermögensgesetzes aufgenommen (vgl. Bundesrats-Drucksache 893/94). Durch die Bezugnahme auf die Zweite Berechnungsverordnung werden für die Verwaltungskosten Pauschalbeträge festgesetzt, um die Notwendigkeit eines Nachweises der tatsächlichen Verwaltungskosten zu vermeiden. Diese Verwaltungskosten liegen gegenwärtig bei 420 DM jährlich je Wohnung oder je Gewerbeeinheit und bei 55 DM jährlich für Garagen oder Einstellplätze. Der Pauschalbetrag des § 26 der Zweiten Berechnungsverordnung über Verwaltungskosten wird regelmäßig auf seine Angemessenheit hin überprüft und angepaßt.

Unter Berücksichtigung des sich aus dem Rechtsstaatsprinzip ergebenden Vertrauensschutzgedankens sieht § 41 (Artikel 1 Nr. 15) vor, daß die Verwaltungskostenpauschale für den zurückliegenden Zeitraum bis einschließlich Juli 1994 nur in den Fällen geltend gemacht werden kann, die am Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes noch nicht bestandskräftig entschieden sind. Wegen der Einzelheiten wird auf die Stellungnahme der Bundesregierung verwiesen (Drucksache 13/202 – S. 8).

**Zu Nummer 6b (§ 7 Abs. 7a – neu)**

Es entspricht der Billigkeit, den Berechtigten, dem mit den Erträgen nach Maßgabe des Absatzes 7 Satz 2 wirtschaftlich wieder das Eigentum am Restitutionsobjekt zugewiesen wird, auf der anderen Seite – begrenzt bis zur Höhe des insoweit tatsächlich Erlangten – auch mit Zinsen auf den geschuldeten Wertausgleich zu belasten. Anderenfalls wäre er wirtschaftlich besser gestellt, als wenn er – ohne von einem restitutionsfähigen Vermögensverlust betroffen gewesen zu sein – die ihm zugute kommende Werterhöhung selbst aus eigenen oder aus Kreditmitteln hätte finanzieren müssen. Der Zinssatz entspricht dem gesetzlichen Zinssatz des § 246 BGB.

**Zu Nummer 7a (§ 7a Abs. 1 Satz 3)**

Redaktionelle Folgeänderung aus Artikel 10 Nr. 15 Buchstabe d des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2624).

**Zu Nummer 7b (§ 7a Abs. 3a – neu)**

Absatz 3a verfolgt das Ziel, den Berechtigten, dem mit den Erträgen nach Maßgabe des § 7 Abs. 7 Satz 2 wirtschaftlich wieder das Eigentum am Restitutionsobjekt zugewiesen wird, auf der anderen Seite – begrenzt bis zur Höhe des insoweit tatsächlich Erlangten – auch mit Zinsen auf die zu erstattende Gegenleistung oder Entschädigung zu belasten. Es

entspricht nicht dem Sinn des Restitutionsgedankens, dem Berechtigten neben dem Nettoertrag des Restitutionsobjekts auch den Ertragswert der für den Verlust des Restitutionsobjekts erlangten Gegenleistung oder Entschädigung zukommen zu lassen. Dieser soll aus Gründen der Gleichbehandlung in pauschalierter Höhe des gesetzlichen Zinssatzes (§ 246 BGB) dem Gläubiger des Erstattungsanspruchs zufließen.

**Zu Nummer 7c (§ 7a Abs. 3b und 3c – neu)****Zu Absatz 3b**

Absatz 3b gibt dem „loyalen Erwerber“ (bzw. seinem Rechtsnachfolger), der einen Vermögenswert (vor allem Immobilien) zwischen dem 30. Januar 1933 und dem 8. Mai 1945 erworben hat und im Restitutionswege wieder verliert, anstelle des Anspruchs auf Herausgabe des im Verhältnis 20:1 auf Deutsche Mark umgestellten, dem NS-Verfolgten tatsächlich zugeflossenen Kaufpreises ein befristetes Wahlrecht auf Entschädigung nach Maßgabe des Entschädigungsgesetzes. Die Vorschrift dient der Abmilderung der Härte, die sich für den Verfügungsberechtigten aus der Abwertung des ihm nach Absatz 2 zustehenden Erstattungsbetrages durch Nachzeichnung der beiden Währungsumstellungen auf nur 5% des geleisteten Kaufpreises ergibt. Für diesen Nachteil soll ein Ausgleichsanspruch gegen den Entschädigungsfonds gewährt werden, ähnlich wie dies im westlichen Rückerstattungsrecht durch Schaffung eines Anspruchs auf Ersatz von Rückerstattungsschäden im Reparationsschädengesetz vom 12. Februar 1969 (BGBl. I S. 105, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1992 [BGBl. I S. 1389]) der Fall war. Ein Wahlrecht auf Entschädigung hat nicht, wer einen der in Satz 2 aufgezählten Ausschließungsgründe erfüllt. Auf diese Weise wird sichergestellt, daß nur sog. „loyale Erwerber“, die die Verfolgungslage des Veräußerers zwischen dem 30. Januar 1933 und dem 8. Mai 1945 nicht ausgenutzt haben, in den Genuß einer Entschädigung kommen. Bei einem Ausnutzen der Verfolgungslage wird regelmäßig der Ausschlußgrund des schwerwiegenden Mißbrauchs der eigenen Stellung erfüllt sein. Anhaltspunkte dafür, wann ein Ausnutzen der Verfolgungslage vorgelegen hat, weil der Erwerber keine angemessene Gegenleistung erbracht hat, können den zu § 15 Abs. 2 des Reparationsschädengesetzes entwickelten Grundsätzen entnommen werden. Mit der Übernahme der Ausschlußgründe des § 1 Abs. 4 des Ausgleichsleistungsgesetzes wird zudem die Gleichbehandlung mit denjenigen Erwerbern oder ihren Rechtsnachfolgern erreicht, denen der zwischen 1933 und 1945 erworbene Vermögenswert unter sowjetischer Besatzungshoheit (1945–1949) wieder entzogen worden ist und die dafür einen Anspruch nach § 1 Abs. 1 des Ausgleichsleistungsgesetzes haben.

**Zu Absatz 3c**

Absatz 3c regelt die Entschädigung von Erwerbern oder ihren Rechtsnachfolgern, die den Vermögenswert zwischen dem 30. Januar 1933 und dem 8. Mai

1945 erworben und ihn dann aufgrund einer Maßnahme nach § 1 Abs. 1, 2, 3 oder 7 wieder verloren haben. Die Vorschrift knüpft an Absatz 3b an und verfolgt den Zweck, die Entschädigung sämtlicher Erwerber von Vermögenswerten aus der Zeit zwischen dem 30. Januar 1933 und dem 8. Mai 1945 oder ihrer Rechtsnachfolger den gleichen Maßstäben zu unterwerfen, egal ob ihnen der Vermögenswert unter sowjetischer Besatzungshoheit oder durch Maßnahmen der ehemaligen DDR entzogen wurde oder ob sie ihn nach dem Vermögensgesetz herausgeben müssen. In allen drei Fallkonstellationen soll ein Entschädigungs- oder Ausgleichsleistungsanspruch nur bestehen, wenn die Erwerber oder ihre Rechtsnachfolger nicht einen der aus § 1 Abs. 4 des Ausgleichsleistungsgesetzes entlehnten Ausschließungsgründe erfüllen. Die Frage, ob Absatz 3c für die nach § 3 Abs. 2 wegen eines Anspruchs nach § 1 Abs. 6 von der Rückübertragung Ausgeschlossenen erstmalig einen Entschädigungsanspruch schafft oder einen nach § 1 Abs. 2 EntschG schon bestehenden Entschädigungsanspruch modifiziert, kann offen bleiben. Durch den neuen Absatz 3c wird eine abschließende Spezialregelung für den obigen Personenkreis geschaffen.

#### Zu Nummer 8 (§ 8 Abs. 1)

Die Änderung ist durch ein redaktionelles Versehen veranlaßt. Wesentlicher Zweck der Neufassung des § 8 Abs. 1 Satz 1 durch Artikel 10 Nr. 5 des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2624) war die Befristung des Wahlrechts. Hierauf bezieht sich die irrtümlich als selbständiger Hauptsatz angefügte Bestimmung über die Fristverlängerung für Berechtigte mit Sitz oder Wohnsitz außerhalb der Bundesrepublik Deutschland. Eine Änderung des Sinngehalts des nachfolgenden Satzes, wonach das Wahlrecht als solches nicht besteht, wenn Grundstücke durch Eigentumsverzicht, Schenkung oder Erbausschlagung in Volkseigentum übernommen wurden, war nicht beabsichtigt.

#### Zu Nummer 9 (§ 11 b Abs. 2)

§ 11 b Abs. 2 Satz 2 wurde eingeführt durch Artikel 1 Nr. 12 des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257). Er beruhte auf der Erwägung, daß bei Unternehmen in jedem Fall ein Verantwortlicher präsent sein müsse, der den Weiterbetrieb und eine geordnete Unternehmensführung gewährleistet (Bericht des Rechtsausschusses, Drucksache 12/2944 S. 53). Recherchen der Treuhandanstalt haben jedoch inzwischen ergeben, daß die 70 ehemals staatlich verwalteten Unternehmen (in der Regel Kapitalgesellschaften), bei denen die Treuhandanstalt gesetzlicher Vertreter geworden ist, nicht mehr werbend tätig sind. Das Vermögen der Gesellschaften beschränkt sich auf die ehemaligen Betriebsgrundstücke, in einigen Fällen sind die Gesellschaften gänzlich vermögenslos. Damit besteht für die Regelung des § 11 b Abs. 2 Satz 2 kein praktisches Bedürfnis mehr. Eine mögliche Ver-

wertung der Grundstücke kann von den Gesellschaftern der betroffenen Unternehmen oder deren Rechtsnachfolgern sachgerechter betrieben werden. Sofern die Gesellschaft vermögenslos ist, ist sie ohnehin zu löschen. Sind die Gesellschafter oder ihr Aufenthalt nicht bekannt, bestehen ausreichende zivilrechtliche Möglichkeiten, eine Geschäftsführung sicherzustellen. Insbesondere kann gemäß §§ 1911, 1913 BGB ein Pfleger bestellt werden.

#### Zu Nummer 10 (§ 16 Abs. 3 Satz 1)

Redaktionelle Folgeänderung aus Artikel 10 Nr. 15 Buchstabe d des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2624).

#### Zu Nummer 11 (§ 17 Satz 2)

Redaktionelle Folgeänderung aus Artikel 10 Nr. 15 Buchstabe d des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2624).

#### Zu Nummer 12 a (§ 18 Abs. 1 Satz 3)

Folgeänderung durch die Einfügung des Absatzes 4 a (neu).

#### Zu Nummer 12 b (§ 18 Abs. 4 a – neu)

Die Vorschrift dient der Beseitigung von in der Praxis aufgetretenen Zweifeln hinsichtlich der Berücksichtigungsfähigkeit nicht dinglich gesicherter Hauszinssteuerabgeltungsdarlehen bei der Festsetzung des Ablösebetrages nach den §§ 18 bis 18b. Die auf der Grundlage der Verordnung über die Aufhebung der Gebäudeentschuldungssteuer vom 31. Juli 1942 (RGBl. I S. 501) und der hierzu ergangenen Durchführungsverordnung vom selben Tage (RGBl. I S. 503) ausgereichten Hauszinssteuerabgeltungsdarlehen wurden häufig nicht dinglich gesichert. Der Kreditgeber konnte zwar jederzeit die Eintragung einer Hypothek verlangen, hat jedoch vielfach von diesem Recht keinen Gebrauch gemacht, weil der Abgeltungsbetrag als öffentliche Last (sog. Abgeltungslast) auf dem Grundstück ruhte (§ 2 Abs. 2 der Verordnung über die Aufhebung der Gebäudeentschuldungssteuer). Dies kam einer dinglichen Sicherung gleich, weil die Abgeltungslast als dingliches Verwertungsrecht mit der Tilgung der Steuerschuld durch den Kreditgeber auf ihn überging (§ 3 der Durchführungsverordnung). Die Hauszinssteuerabgeltungsdarlehen waren wie Hypotheken im Hypothekenregister zur Deckung der ausgereichten Pfandbriefe einzutragen. Das rechtfertigt es, sie im Rahmen der Festsetzung des Ablösebetrages nach den §§ 18 bis 18b wie dingliche Rechte zu behandeln.

#### Zu Nummer 12 c (§ 18 Abs. 6 – neu)

Die Vorschrift verfolgt das Ziel, den Berechtigten, dem mit den Erträgen nach Maßgabe des § 7 Abs. 7 Satz 2 wirtschaftlich wieder das Eigentum am Restitutionsobjekt zugewiesen wird, auf der anderen Sei-

te – begrenzt bis zur Höhe des insoweit tatsächlich Erlangten – auch mit Zinsen auf den festzusetzenden Ablösebetrag zu belasten. Das beruht auf der Erwägung, daß durch die Überführung des Grundstücks in Volkseigentum nicht nur der Eigentümer, sondern mittelbar auch der aus dem erloschenen Grundpfandrecht begünstigte Kreditgläubiger geschädigt worden ist, der in der Folgezeit weder Zins noch Tilgung erhielt. Da die Erträge des Grundstücks auch dazu dienen, die den Darlehensgebern geschuldeten Zinsen zu erwirtschaften, ist es nur folgerichtig, wenn diese auch zum Zinsendienst verwandt werden. Eigentümer, die nicht enteignet wurden, haben ihre Kredite ebenfalls zu bedienen. Der zugrunde gelegte Zinssatz entspricht dem gesetzlichen Zinssatz des § 246 BGB.

#### Zu Nummer 13 (§ 31 Abs. 5 Satz 3)

Redaktionelle Folgeänderung aus Artikel 10 Nr. 15 Buchstabe d des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes vom 27. September 1994 (BGBI. I S. 2624).

#### Zu Nummer 14 (§ 38 a Abs. 3 Satz 2)

Redaktionelle Folgeänderung aus Artikel 10 Nr. 15 Buchstabe d des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes vom 27. September 1994 (BGBI. I S. 2624).

#### Zu Nummer 15 (§ 41 – neu)

Es wird auf die Begründung zu Nummer 6a verwiesen.

### Zu Artikel 2 (Änderung der Grundstücksverkehrsordnung)

#### Zu Nummer 1 (§ 1 Abs. 2 Satz 2)

§ 1 Abs. 2 Satz 2 GVO sieht vor, daß die Grundstücksverkehrsgenehmigung auch dann erteilt werden kann, wenn ein Restitutionsantrag nach dem Vermögensgesetz offensichtlich unbegründet erscheint; als Regelbeispiel verweist das Gesetz auf Restitutionsansprüche bezüglich solcher Vermögenswerte, die auf besatzungsrechtlicher bzw. besatzungshoheitlicher Grundlage enteignet worden sind. Mit Blick auf die für die Privatisierung nach dem Alt-schuldenhilfegesetz erforderlichen Grundstücksverkehrsgenehmigungen bei der Veräußerung von Wohnungen, die dem komplexen Wohnungsbau und Siedlungsbau zuzuordnen sind, wird in § 1 Abs. 2 Satz 2 GVO als weiteres Regelbeispiel für die offensichtliche Unbegründetheit eines Restitutionsanspruchs der Fall der Verwendung des restitutionsbelasteten Grundstücks im komplexen Wohnungs- und Siedlungsbau eingefügt.

#### Zu Nummer 2 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)

Redaktionelle Folgeänderung aus Artikel 10 Nr. 15 Buchstabe d des Entschädigungs- und Ausgleichs-

leistungsgesetzes vom 27. September 1994 (BGBI. I S. 2624).

### Zu Artikel 3 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche)

#### Zu Nummer 1 (Artikel 231 § 9 – neu)

Bei der Umwandlung der ehemals volkseigenen Betriebe Kommunale Wohnungsverwaltung, der ehemals volkseigenen Betriebe Gebäudewirtschaft oder der Regie- oder Eigenbetriebe, die hieraus entstanden sind, oder im Zusammenhang mit einer Sachgründung einer Wohnungsbaugesellschaft sind oftmals Fehler unterlaufen. Trotz dieser Fehler sind nach allgemeinen gesellschaftsrechtlichen Grundsätzen die aus der Umwandlung hervorgegangenen bzw. neu gegründeten Kapitalgesellschaften als wirksame anzusehen. Durch die Eintragung im Handelsregister genießen sie Bestandsschutz und sind auch rechtsfähig. Es kann aber sein, daß bei der Umwandlung oder Sachgründung nicht der beabsichtigte Vermögensübergang auf die Gesellschaften stattgefunden hat. Fehlgeschlagene Vermögensübergänge müssen aber nachgeholt werden. Hier wäre es geboten, z. B. die Grundstücke nachaufzulassen, die auf die Gesellschaft hätten übergehen sollen. Dies bereitet aber oft Schwierigkeiten, weil die Grundstücke in der Regel erst mit einem Zuordnungsplan bestimmt und zugeordnet werden müssen. Zur Vereinfachung des Verfahrens soll diese ohnehin notwendige Feststellung mit der Korrektur verbunden werden.

Dazu sieht Absatz 1 Satz 1 vor, daß auch außerhalb des Anwendungsbereichs des § 7 Abs. 5 des Vermögenszuordnungsgesetzes eine Übertragung durch Zuordnungsbescheid möglich ist. Satz 2 stellt klar, daß die fehlerhaft entstandene Gesellschaft wie eine nicht fehlerhafte Gesellschaft im Grundbuch eingetragen werden kann, wenn sie im Handelsregister eingetragen ist. Während der Zeit, in der noch kein Zuordnungsbescheid vorliegt, ist das Vermögen schon wirtschaftlich der fehlerhaften Gesellschaft zuzurechnen. Zu den Voraussetzungen vgl. die Stellungnahme des Wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses des Instituts der Wirtschaftsprüfer in „Die Wirtschaftsprüfung“ 1994, S. 666f.

Notwendig ist ferner eine Regelung, die eine Korrektur von Vermögensübergängen erlaubt, die aufgrund einer rechtlich wirksamen Umwandlung oder Gründung eingetreten sind. Die Kommunen haben oftmals Vermögensgegenstände in die Umwandlung miteinbezogen bzw. bei der Gründung eingebracht, die sie nicht hätten einbeziehen dürfen oder die sie nicht einbeziehen wollten. Auch hier besteht die Möglichkeit einer Korrektur durch Rückauflassung nach dem BGB. Sie setzt aber ebenfalls oft voraus, daß die rückaufzulassenden Grundstücke zunächst durch Zuordnungsplan bestimmt werden. Auch insoweit soll daher zur Erleichterung eine Rückübertragung durch Zuordnungsbescheid möglich sein. Das regelt Absatz 3.

Mit einer solchen Möglichkeit können also auch wirksame Vermögensübergänge korrigiert werden.

Dies soll nur geschehen, wenn der wirksame Vermögensübergang sachlich unrichtig ist, weil z. B. ein Polizeigebäude nunmehr im Eigentum einer Wohnungsgesellschaft steht. Da es aber um den Entzug von Eigentum geht, soll dies nach Absatz 4 Satz 1 nur im Einvernehmen möglich sein. Das dürfte regelmäßig auch keine besonderen Erschwerungen des Verfahrens bewirken, weil es um die Rechte öffentlicher Körperschaften einerseits und die Rechte der kommunalen GmbH andererseits geht. Das Erfordernis des Einvernehmens soll aber nur der Absicherung der geschützten Rechtspositionen dienen. Deshalb soll es nach Absatz 4 Satz 2 mit dem Zuordnungsbescheid ersetzt werden können, wenn es nicht zur Absicherung wohlervorbener Rechte eingesetzt, sondern lediglich die verfahrensrechtliche Sperrposition zu verfahrensfremden Zwecken ausgenutzt, das Einvernehmen also rechtsmißbräuchlich verweigert wird. Diese Ersetzung kann ebenso wie der Zuordnungsbescheid und zusammen mit diesem vor dem Verwaltungsgericht angefochten werden. Das regelt Absatz 4 Satz 3 und 4.

Mit Absatz 5 soll sichergestellt werden, daß die Unternehmen bis zur Übertragung der Vermögenswerte, die auf sie hätten übergehen sollen, diese Vermögenswerte auch auf eigene Rechnung und im eigenen Namen bewirtschaften können. Dies entspricht der tatsächlichen Handhabung.

#### Zu Nummer 2 (Artikel 233 § 2 a Abs. 5 Satz 2)

Nach der aufzuhebenden Vorschrift sollen Rückübertragungsverfahren nach dem Vermögensgesetz ausgesetzt werden. Das war sinnvoll nur bis zu dem Erlaß des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457). In jenem Gesetz wird jedoch jetzt vorgesehen, daß Verfahren nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz erst durchgeführt werden dürfen, wenn das Verfahren nach dem Vermögensgesetz abgeschlossen ist. Die Aussetzungsvorschrift hätte daher schon im Sachenrechtsbereinigungsgesetz aufgehoben werden müssen, was jedoch versehentlich unterblieben ist.

#### Zu Artikel 4 (Änderung des Gesetzes über Maßnahmen auf dem Gebiete des Grundbuchwesens)

In den neuen Bundesländern sind Abgeltungslasten und Abgeltungshypotheken nach der Verordnung über die Gebäudeentschuldungssteuer vom 31. Juli 1942 (RGBl. I S. 501) erhalten geblieben. Die Abgeltungslasten sind aus dem Grundbuch nicht erkennbar und behindern den Rechtsverkehr sehr. In vielen Fällen ist es zudem nicht zu der Bestellung von Ab-

geltungshypotheken gekommen, so daß noch eine größere Belastung der Grundbuchämter wegen deren Eintragung zu erwarten ist. Es sollte deshalb in Zukunft die hinderliche Abgeltungslast kraft Gesetzes erlöschen und die Begründung von Abgeltungshypotheken nicht mehr möglich sein. Ferner sollten bereits vorhandene Abgeltungshypotheken auf einfache Weise gelöscht werden können. Dies ist in den §§ 22 bis 25 des Gesetzes vom 20. Dezember 1963 für die alten Bundesländer bereits so geregelt worden. Die anzustrebenden Erleichterungen des Grundbuchverkehrs lassen sich daher einfach durch eine Erstreckung auch jener Teile dieses Gesetzes auf das Gebiet der neuen Bundesländer erreichen. Dabei muß allerdings das Erlöschensjahr 1964 durch das Jahr 1995 ersetzt werden, weil sonst zwischenzeitlich begründete Abgeltungshypotheken nichtig würden, was nicht sachgerecht wäre. Zu berücksichtigen war noch, daß die Durchsetzung der Forderungen aus Abgeltungsdarlehen in der Deutschen Demokratischen Republik praktisch nicht möglich war, weil die meisten Forderungen durch Aufbauhypotheken zwangsweise gestundet waren. Die Gläubiger müssen deshalb eine gewisse Zeit vor dem Eintritt der Verjährung ihrer Forderungen geschützt werden. Deshalb sieht Satz 2 eine gesetzliche Hemmung der Verjährung noch nicht verjährter Forderungen vor. Diese soll nicht auf Dauer bestehen bleiben, vielmehr soll alsbald ihre Dauer begrenzt werden. Da sich der genaue Zeitpunkt derzeit noch nicht abschätzen läßt, soll er durch Rechtsverordnung des Bundesministeriums der Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen alsbald festgelegt werden.

#### Zu Artikel 5 (Änderung der Unternehmensrückgabeverordnung)

Redaktionelle Folgeänderung aus Artikel 10 Nr. 15 Buchstabe d des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2624).

#### Zu Artikel 6 (Rückkehr zum einheitlichen Verordnungsrang)

Die Regelung sichert den einheitlichen Verordnungsrang der Unternehmensrückgabeverordnung.

#### Zu Artikel 7 (Neufassung)

Die Regelung ermöglicht die Neubekanntmachung des Vermögensgesetzes in seiner geänderten Fassung.

Bonn, den 31. Mai 1995

Hans-Joachim Hacker  
Berichterstatte

Dr. Michael Luther

