

Gesetzentwurf

**der Abgeordneten Dr. Evelyn Kenzler, Sabine Jünger, Gerhard Jüttemann,
Christine Ostrowski, Dr. Gregor Gysi und der Fraktion der PDS**

Gesetz zur abschließenden Regelung offener Vermögensfragen in Bezug auf Wohngrundstücke im Beitrittsgebiet (Wohngrundstücksregelungsgesetz – WoRegG)

A. Problem

Die aus dem Prinzip „Rückgabe vor Entschädigung“ resultierenden Ungerechtigkeiten und Rechtsunsicherheiten für ehemalige Bürgerinnen und Bürger der DDR bestehen trotz einiger Korrekturen seit nunmehr fast neun Jahren fort. Das im Einigungsvertrag und vom gesamtdeutschen Gesetzgeber gestellte Ziel, die in der DDR entstandenen Eigentums- und Besitzverhältnisse an Wohngrundstücken in die Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland zu überführen, ist in großer Zahl auf Kosten von Ostdeutschen und zu Gunsten westdeutscher „Alteigentümer“ verwirklicht worden. Viele ehemalige Bürgerinnen und Bürger der DDR sind aus ihren rechtmäßigen Eigentümer- oder eigentümerähnlichen Positionen verdrängt worden oder befinden sich in ungesicherten Rechtspositionen. Sie hatten darauf vertraut, dass die Rechtsordnung ihre redlich erworbenen Rechtspositionen in Bezug auf die von ihnen bewohnten Grundstücke schützen würde und sich auf diesen Grundstücken eingerichtet. Sie haben in der Regel unter besonderen Opfern Wohnhäuser auf diesen Grundstücken errichtet oder die Werterhaltung der vorgefundenen Wohnhäuser gesichert, häufig auch deutlich erhöht. Nach dem Beitritt der DDR zur Bundesrepublik Deutschland sahen sie ihre Rechtsposition in Frage gestellt, sind teils von ihren Grundstücken verdrängt worden oder konnten ihr Bleiben nur unter Inkaufnahme von Verschuldung sichern oder leben zum Teil noch heute in der Unsicherheit, ob sie ihr Grundstück weiter behalten können. Notwendige Werterhaltungs- oder Wertverbesserungsmaßnahmen werden bis zur endgültigen Klärung der Eigentumsverhältnisse aufgeschoben oder mit hohem Kostenrisiko durchgeführt. Auf der anderen Seite sind nicht wenige Ostdeutsche in ihren Rechten auch bestätigt worden. Das Problem besteht insoweit darin, dass die unterschiedliche Handhabung zumeist durch Umstände zustande kommt, auf die die Ostdeutschen beim Erwerb keinen Einfluss hatten.

B. Lösung

Schaffung von Regelungen, die die weitere Verdrängung von Bürgerinnen und Bürgern der ehemaligen DDR aus ihren vor dem 3. Oktober 1990 rechtmäßig erworbenen Eigentümer- oder eigentümerähnlichen Positionen in Bezug auf Wohngrundstücke verhindern, die zügig Rechtssicherheit herbeiführen und damit auch Investitionshemmnisse beseitigen.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Es sind indirekte Erhöhungen von Einnahmen und Reduzierungen von Ausgaben zu erwarten, die jedoch nicht näher beziffert werden können. Sie entstehen durch Wegfall von Investitionshindernissen in Ostdeutschland, der damit verbundenen Verbesserung der Auftragslage vor allem für kleine und mittlere Unternehmen und den daraus resultierenden Minderausgaben für Arbeitslosengeld, Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe sowie den Mehreinnahmen an Steuern und Beiträgen für die Sozialversicherung.

Gesetz zur abschließenden Regelung offener Vermögensfragen in Bezug auf Wohngrundstücke im Beitrittsgebiet (Wohngrundstücksregelungsgesetz – WoRegG)

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

Artikel 1

Änderung des Vermögensgesetzes

Das Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen vom 31. August 1990 (BGBl. 1990 II S. 1159), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

§ 4 Abs. 2 Satz 2 erhält folgende Fassung:

„Als dem Eigentumserwerb gleichgestellt gelten auch die vor dem 3. Oktober 1990 durch Bürger der DDR getätigten schuldrechtlichen Erwerbsgeschäfte (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 Rechtsgeschäftes geltenden Bedingungen.“

Als Satz 3 wird eingefügt:

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

Artikel 2

Änderung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes

Das Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. Nach § 1 Abs. 1 Buchstabe d wird folgender Buchstabe e eingefügt:
„e) die aufgrund eines Überlassungsvertrages im Sinne des Artikels 232 § 1a des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche zu Wohnzwecken genutzt wurden.“
2. § 3 Abs. 3 Nummer 3 wird gestrichen.
3. § 5 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
Buchstabe c wird gestrichen.
4. § 12 wird wie folgt geändert:
Absatz 2 wird gestrichen.
5. § 26 Abs. 1 Satz 3 wird wie folgt geändert:
„Die Ansprüche aus den Sätzen 1 und 2 können nur geltend gemacht werden, soweit

1. eine über die Größe von 800 Quadratmetern hinausgehende Fläche abtrennbar und selbstständig baulich nutzbar oder
2. eine über die Größe von 1200 Quadratmetern hinausgehende Fläche abtrennbar und angemessen wirtschaftlich nutzbar ist.“
6. § 45 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt gefasst:
„Der Restwert bestimmt sich nach dem Sachwert des Gebäudes zum Zeitpunkt des Abschlusses des Überlassungsvertrages abzüglich der Wertminderung, die bis zum Zeitpunkt der Abgabe eines Angebots auf Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages gewöhnlich eingetreten wäre.“
7. § 51 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
In Satz 3 wird das Komma durch einen Punkt ersetzt. Der zweite Halbsatz entfällt.
8. § 68 Abs. 2 wird wie folgt geändert:
In Satz 1 und Satz 2 wird das Datum „1. Oktober 1994“ ersetzt durch „Rechtswirksamkeit des Rückübertragungsbescheides“.
9. § 74 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt gefasst:
„Die Erhöhung des Preises ist pauschal nach dem Sachwert des Gebäudes und der Grundstückseinrichtung zum Zeitpunkt des Abschlusses des Überlassungsvertrages abzüglich der Wertminderungen, die bis zur Abgabe eines Angebots zum Vertragsabschluss eingetreten wären, zu bestimmen.“
10. § 121 wird wie folgt geändert:
In Absatz 1 Satz 1 wird das Datum „18. Oktober 1989“ ersetzt durch „3. Oktober 1990“. Satz 3 wird gestrichen.
Absatz 2 wird gestrichen.

Artikel 3

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche vom 18. August 1896 – EGBGB – (RGBl. I S. 604), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

In Artikel 231 § 5 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 Satz 1 wird jeweils das Datum „31. Dezember 1999“ durch das Datum „31. Dezember 2004“ ersetzt.

Artikel 4
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Berlin, den 28. September 1999

Dr. Evelyn Kenzler
Sabine Jünger
Gerhard Jüttemann
Christine Ostrowski
Dr. Gregor Gysi und Fraktion

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Die gesetzlichen Regelungen mit dem Ziel, die zwischen dem 8. Mai 1945 und dem 2. Oktober 1990 in Ostdeutschland erfolgten vermögensrechtlichen Veränderungen zurück abzuwickeln, teilweise für Unrecht zu erklären, teilweise als unredlichen Erwerb zu qualifizieren und generell zu „offenen Vermögensfragen“ zu erklären, haben für hunderttausende ostdeutsche Familien zu einer Verunsicherung und Bedrohung geführt. Der Gesetzgeber hat in der 12. und 13. Wahlperiode durch mehrere Änderungen der einschlägigen Gesetze einige Ungerechtigkeiten beseitigt oder gemildert. Das eigentliche Ziel, einen sozial verträglichen, rechtsstaatlich vertretbaren und gerechten Ausgleich zwischen denen, die in dem genannten Zeitraum ihr Eigentum oder die reale Verfügungsgewalt darüber verloren hatten und denen, die redlich neue Eigentümer- oder eigentümerähnliche Rechtspositionen erworben hatten, herzustellen, ist nicht oder nur teilweise gelungen. Da die Gesetzgebung und die Rechtsprechung die Rechtslage und Lebenswirklichkeit in der DDR und die soziale Situation der Betroffenen in Ostdeutschland nicht oder nur unzureichend berücksichtigen, sind schwer erträgliche Ungerechtigkeiten entstanden, die dringend einer Korrektur durch den Gesetzgeber bedürfen.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1

Das Gesetz über den Verkauf volkseigener Gebäude vom 7. März 1990 – das sogenannte Modrow-Gesetz (GBl. DDR I S. 157) – berechnete Bürgerinnen und 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 Beitrittsgebietes Verkaufsverhandlungen geführt worden, die vor dem 3. Oktober 1990 – unabhängig vom Willen und daher ohne Verschulden der Beteiligten – mit höchst unterschiedlichen Ergebnissen endeten. Einige Käufer konnten den Erwerb vollenden und sind heute im Grundbuch eingetragen. Andere konnten ihre Kaufverträge noch notariell beurkunden lassen, sind aber nicht mehr in das Grundbuch eingetragen worden. Eine größere Zahl Betroffener konnte – wegen des extremen Mangels an Notaren im Verhältnis zur damaligen Nachfrage – ihre Verträge nicht mehr notariell beurkunden lassen. Es wurden lediglich sogenannte Vorverträge zwischen den Parteien abgeschlossen. In einigen Fällen wurde der Kaufpreis gezahlt, in anderen nicht mehr.

Als Folge solcher historischen Zufälle des Jahres 1990 können sich heute – in den Gemeinden oft Zaun an Zaun – einige Käufer als Eigentümer betrachten, andere sehen

sich nach den Bestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes auf den erneuten Ankauf oder das Erbbaurecht verwiesen, wieder andere sollen nur noch Mieter ihrer Grundstücke sein oder müssen auch noch neun Jahre nach der staatlichen Vereinigung Deutschlands Haus und Hof verlassen. Dies erscheint moralisch, politisch und rechtlich unredlich. Insbesondere wirkt die sogenannte Stichtagsregelung in § 4 Abs. 2 des Vermögensgesetzes willkürlich. Der 18. Oktober 1989 war der Tag des unfreiwilligen Rücktritts Erich Honeckers. Es bleibt ein Rätsel des früheren Gesetzgebers, gerade Erich Honecker durch die Stichtagsregelung in der Weise würdigen zu wollen, dass Verträge unter ihm wirksam und ohne ihn nur noch unwirksam geschlossen werden konnten. Abgesehen davon war der Rücktritt kein Rechtsereignis, hat Gesetze und Rechtsbeziehungen der Bürgerinnen und Bürger der DDR nicht verändert, so dass Willkür vorliegt.

Die vorgeschlagene neue Fassung von § 4 Abs. 2 will diese Stichtagsregelung beseitigen und eine Gleichstellung von vollzogenen und angebahnten Verkäufen erreichen. Den Kaufverträgen lag das formell und materiell korrekt zustande gekommene Verkaufsgesetz vom 7. März 1990 zugrunde. Die frei gewählte Volkskammer der DDR hat dieses Gesetz nicht geändert. Die von dieser Volkskammer frei gewählte Regierung erließ vielmehr noch im Juli und August 1990 Durchführungsverordnungen zu diesem Gesetz. Durch diese Verordnungen und die Verkaufspraxis nach dem Inkrafttreten des Gesetzes konnten die Bürgerinnen und Bürger gerade nicht erkennen, dass der Erwerb von Grundstücken nach den Bestimmungen dieses Gesetzes niemals als unwirksam gewertet werden könnte. Es bestand – im Gegenteil – aller Grund für die Erwerberinnen und Erwerber von Grundstücken, auf den Bestand ihrer in der DDR erworbenen Rechte zu vertrauen.

Der Einführung der Stichtagsregelung zunächst in der Gemeinsamen Erklärung der Regierungen der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik zur Regelung offener Vermögensfragen vom 14. Juni 1990 und dann im Vermögensgesetz lag offenbar die Vermutung zugrunde, dass sich gerade hohe Funktionsträger der DDR nach diesem Tag in unredlicher Weise Eigentum an in Volkseigentum stehenden Grundstücken verschafft hätten. War in der Gemeinsamen Erklärung zunächst noch von einer Überprüfung der nach dem Stichtag beurkundeten Verkäufe auf „Redlichkeit“ die Rede, so wurden in dem Vermögensgesetz vom 23. September 1990 rückwirkend und hinsichtlich des gewählten Datums willkürlich – und damit verfassungsrechtlich äußerst bedenklich – grundsätzlich alle nach dem 18. Oktober 1989 durchgeführten Erwerbsgeschäfte für nichtig erklärt. Eine Korrektur erfolgte auch nicht, als sich die oben beschriebene Vermutung als im Wesentlichen unzutreffend erwies. Das Bundesverfassungsgericht hat in diesem Zusammenhang den sozialen Frieden in

der DDR im Sommer 1990 als ein wichtiges Gut bezeichnet, ohne dessen Wahrung die Chancen zur Herstellung der deutschen Einheit hätten gefährdet werden können (NJW 1991, 1597, 1601). Bei der derzeit gültigen Regelung entsteht der Eindruck, das Festhalten der letzten Regierung der DDR an dem Verkaufsgesetz vom 7. März 1990 sei ein Köder gewesen, der nach Vollzug der Vereinigung wieder einkassiert wurde. Dies führt bei vielen Betroffenen zu ernststen Zweifeln am rechtsstaatlichen Charakter des Vermögensgesetzes. Die Praxis der Vermögensämter hat zwischenzeitlich hinreichend deutlich gemacht, dass es unredliche Erwerbsgeschäfte nach dem 18. Oktober 1989 nur in einer verschwindend geringen Zahl von Fällen gegeben hat. Obwohl sich insofern die getroffene Regelung für den intendierten Zweck als überflüssig erwiesen hatte, wurde weiterhin an ihr festgehalten.

Die nunmehr vorgeschlagene Regelung schützt das Vertrauen der redlichen Käuferinnen und Käufer in Übereinstimmung mit dem Verkaufsgesetz vom 7. März 1990 und seinen Durchführungsbestimmungen.

Der Ausschluss von dieser Regelung im neu formulierten Satz 3 erfolgt mangels Schutzbedürftigkeit jener Personen, die die Grundstücke nicht mehr nutzen.

Zu Artikel 2

Zu Nummer 1

Durch die vorgeschlagene Einfügung des Buchstaben e soll die Einbeziehung der sog. Überlassungsverträge in die Sachenrechtsbereinigung erreicht werden.

Durch die hauptsächlich in den Jahren 1968 bis 1975 zwischen den staatlichen Verwaltern und Mieterinnen und Mietern von Grundstücken, deren Eigentümerinnen und Eigentümer in der Bundesrepublik oder in Westberlin ansässig waren, abgeschlossenen Überlassungsverträge entstanden Rechtsverhältnisse sui generis. Sie ließen das Eigentum am Grundstück unberührt. Der Erwerb durch die Nutzerinnen und Nutzer war nicht möglich. Die Übernehmenden hatten aber den Grundstückswert beim staatlichen Verwalter zu hinterlegen, auf dem Grundstück lastende Hypotheken abzulösen und für die Zukunft die öffentlichen Lasten sowie alle Lasten der Instandhaltung und Instandsetzung zu tragen. Sie hatten sich bis zur Vereinigung demzufolge 15 bis 20 Jahre „wie Eigentümer“ um das Grundstück und das Gebäude gekümmert und in fast allen Fällen Schäden beseitigt oder abgewendet und den Wert des Grundstücks erhalten und nicht selten deutlich erhöht.

Aus diesen Gründen ist den „Alteigentümern“ die Einsicht zuzumuten, dass die Nutzerinnen und Nutzer den Anwesen näher stehen als sie selbst. Dies rechtfertigt die Einbeziehung der Überlassungsvertragsnehmerinnen und Überlassungsvertragsnehmer in den Geltungsbereich des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes und damit den auch anderen „Alteigentümern“ zugemuteten hälftigen Vermögensverlust. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit dieser Begründung in den in etwa vergleichbaren Fällen des § 4 Abs. 2 Buchstabe c des Vermögensgesetzes den

Ausschluss der Rückübertragung und damit sogar den völligen Verlust des Vermögenswertes für zumutbar gehalten (BVerwG, Urteil vom 16. Oktober 1997 - BVerwG 7 C 7.97, ZOV 1/1998, 63-65).

Zu Nummer 2

Durch den Wegfall der Stichtagsregelung in § 4 Abs. 2 des Vermögensgesetzes ist diese Regelung hinfällig.

Zu Nummer 3

Durch die Einbeziehung der Überlassungsverträge in den Geltungsbereich des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes entsprechend der vorgeschlagenen Ergänzung des § 1 Abs. 1 erübrigt sich diese Regelung.

Zu Nummer 4

Vergleiche die Begründung zu Nummer 3.

Zu Nummer 5

Die bisherige Regelung mit einer Anspruchsfläche von 500 Quadratmetern orientiert sich am Baulandgesetz der DDR, das aber nur für wenige von Restitution betroffene Grundstücke relevant ist. Wenn solche Grundstücke unter die Regelungen des Baulandgesetzes der DDR fielen, dann handelte es sich vorwiegend um die Vergabe dinglicher Nutzungsrechte, die diese Grundstücke ohnehin vor Restitution schützen. Die problembehafteten und von Rückübertragungsansprüchen betroffenen Grundstücke haben dagegen eine durchschnittliche Größe von knapp 1000 Quadratmetern. Das Problem der zu kleinen Anspruchsfläche hat sich nach Inkrafttreten des Bau- und Raumordnungsgesetzes verschärft. Durch Wegfall der bis dahin benötigten Teilgenehmigungen ist die „500-Quadratmeter-Regelung“ streitbefangen. Die Klärung vermögensrechtlicher Ansprüche verzögert sich deshalb oft um Jahre. Schon eine Überschreitung der in § 29 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 bisher festgelegten Größe von 1000 Quadratmetern um wenige Quadratmeter reicht aus, um ein langwieriges Verwaltungsgerichtsverfahren in Gang zu setzen. Eine Neufestsetzung der Regelgrößen erscheint deshalb geboten.

Zu Nummer 6

In aller Regel waren die Überlassungsvertragsnehmer bereits langjährige Mieter, bevor sie den Überlassungsvertrag abschlossen. Die vorgeschlagene Formulierung dient der Klarstellung, dass der Zeitpunkt des Abschlusses des Überlassungsvertrages gemeint ist.

Zu Nummer 7

Mit der Einführung einer Eingangsphase durch § 51 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes, in der der Erbbauberechtigte eine besondere Ermäßigung des Erbbauzinses verlangen kann, sollten diejenigen Nutzerinnen und Nutzer begünstigt werden, die möglichst bald nach Inkrafttreten des Gesetzes die Sachenrechtsbereinigung betrieben und zu einem Abschluss brachten. Diese Eingangsphase sollte spätestens am 1. Januar 1995 beginnen.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass zahlreiche Erbbauberechtigte dieser Vorteile ohne eigenes Verschulden mehr oder weniger verlustig gehen, weil

1. die Sachenrechtsbereinigung erst nach erfolgter Rückübertragung – auf deren Zeitpunkt die Nutzer in der Regel keinen Einfluss haben – begonnen werden kann und
2. der Zeitpunkt des Zustandekommens eines Erbbaurechtvertrages in vielen Fällen nur gegen den hinhaltenden Widerstand der Grundstückseigentümer/„Alteigentümer“ durchsetzbar ist.

Es ist unbillig, die Nutzerinnen und Nutzer die Folgen für Vorgänge tragen zu lassen, die außerhalb ihres Einflusses stehen. Durch den vorgeschlagenen Wegfall des Stichtages 1. Januar 1995 bleibt den Nutzerinnen und Nutzern die Begünstigung auch dann voll erhalten, wenn die Rückübertragung erst spät erfolgt bzw. der Grundstückseigentümer/„Alteigentümer“ den Vertragsabschluß verzögert.

Zu Nummer 8

Vergleiche die Begründung zu Nummer 7.

Zu Nummer 9

Vergleiche die Begründung zu Nummer 6.

Zu Nummer 10

Nach dem Wegfall der Unwirksamkeit von Käufen nach dem Stichtag im bisherigen § 4 Abs. 2 des Vermögensgesetzes gemäß Artikel 1 dieses Gesetzentwurfs ist in den Fällen, in denen vor dem Außerkrafttreten des Verkaufsgesetzes vom 7. März 1990 am 2. Oktober 1990 mit staatlichen Stellen der DDR wirksame, beurkundete Kaufverträge geschlossen wurden und die Rückgabe des Vermögenswertes bereits rechtskräftig erfolgt ist, die Sachenrechtsbereinigung nach den Regeln des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes durchzuführen. Die dem § 4 des Vermögensgesetzes nachgebildete Stichtagsregelung des § 121 Abs. 2 Buchstabe b ist daher zu streichen.

Die bisherige Stichtagsregelung diskriminiert die Nutzerinnen und Nutzer, die nach dem Gesetz über den Verkauf volkseigener Grundstücke vom 7. März 1990 kontrahierten. Es gilt die Begründung zu Artikel 1. Die für diese Stichtagsregelung vorgebrachten Argumente sind nicht stichhaltig. Da das Verkaufsgesetz vom 7. März 1990 auch nach der Gemeinsamen Erklärung vom 15. Juni 1990 in Kraft blieb und die Regierung de Mai-zière auch nach diesem Datum noch Durchführungsbestimmungen erließ, durften die Nutzerinnen und Nutzer darauf vertrauen, dass die von ihnen mit staatlichen Stellen abgeschlossenen Verträge Bestand haben wer-

den. Dass die vereinbarten Preise, die nach eingeholten Wertgutachten festgelegt wurden und der preisrechtlichen Genehmigung bedurften, angesichts des bevorstehenden Inkrafttretens der Wirtschafts- und Währungsunion absehbar unter dem dann zu erwartenden Wert der Grundstücke lagen, führt jedenfalls nicht zur Sittenwidrigkeit der Verträge. Es ist sonst weder in der Rechtsprechung noch in der Lehre die Ansicht vertreten worden, ein Rechtsgeschäft, das den zum Zeitpunkt seines Abschlusses geltenden Rechtsvorschriften entspricht, könne sittenwidrig sein, wenn zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits erkennbar ist, dass sich die Rechtslage zu Ungunsten der einen oder anderen Vertragspartei ändern werde bzw. ein Rechtsgeschäft dieses Inhalts nach den Maßstäben neuen Rechts keine Wirksamkeit würde beanspruchen können. So ist beispielsweise keiner der zahlreichen Grundstücksübereignungsverträge zum Jahresende 1995 in Zweifel gezogen worden, die geschlossen wurden, um die zu erwartende höhere Schenkungs- und Erbschaftssteuer zu umgehen. Der Bundesgerichtshof hat im Gegenteil in seinem Urteil vom 27. November 1998, Az. V ZR 68/98 darauf hingewiesen, dass die Vereinbarung eines anderen als des zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses preisrechtlich zulässigen und genehmigten Preises zu einer Nichtigkeit der Verträge gemäß § 68 des Zivilgesetzbuches der DDR geführt hätte.

Zu Artikel 3

Nach Artikel 231 § 5 Abs. 1 Satz 1 des Einführungs-gesetzes zum BGB erlischt das selbständige Gebäude-eigentum „wenn nach dem 31. Dezember 1999 das Eigentum am Grundstück übertragen wird, es sei denn, dass das Nutzungsrecht oder das selbständige Gebäude-eigentum ... im Grundbuch ... eingetragen ist oder dem Erwerber das nicht eingetragene Recht bekannt war“. Auch in Absatz 4 Satz 1 ist dieses Datum festgelegt. Diese Frist war eine Verlängerung der ursprünglichen Frist bis zum 31. Dezember 1996, die sich als nicht ausreichend erwiesen hatte, durch das Eigentumsfristenge-setz vom 20. Dezember 1996. Die Gründe für die dama-lige Verlängerung bestehen nach wie vor (vgl. die Drucksache 13/5586, S. 3). Insbesondere sind noch viele Verfahren nach dem Verkaufsgesetz vom 7. März 1990 und nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz noch nicht entschieden, wobei die Betroffenen kaum Einfluss auf den Zeitpunkt des Abschlusses haben. Eine Verlän-gerung der Frist um weitere fünf Jahre auf den 31. De-zember 2004 erscheint deshalb geboten. Eine solche Verlängerung würde unnötige Rechtsstreitigkeiten, die sonst in nicht unerheblichem Maße auftreten werden, verhindern.

Zu Artikel 4

Dieser Artikel legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens fest.

