

## **Änderungsantrag**

**der Abgeordneten Dr. Evelyn Kenzler, Heidemarie Lüth, Ulla Jelpke,  
Sabine Jünger, Roland Claus und der Fraktion der PDS**

**zu der zweiten Beratung der Gesetzentwürfs der Bundesregierung  
– Drucksachen 14/6204, 14/6466, 14/6964 –**

**Entwurf eines Gesetzes zur Bereinigung offener Fragen des Rechts  
an Grundstücken in den neuen Ländern  
(Grundstücksrechtsbereinigungsgesetz – GrundRBerG)**

Der Bundestag wolle beschließen:

Artikel 3 „Änderung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes“ wird wie folgt gefasst:

1. Nach § 1 Abs. 1 Buchstabe d wird folgender Buchstabe e angefügt:  
„e) die auf Grund eines Überlassungsvertrages im Sinne des Artikels 232 § 1a des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche zu Wohnzwecken genutzt wurden.“
2. In § 5 Abs. 1 wird Buchstabe c gestrichen.
3. § 12 Abs. 2 wird gestrichen.

Berlin, den 25. September 2001

**Dr. Evelyn Kenzler  
Heidemarie Lüth  
Ulla Jelpke  
Sabine Jünger  
Roland Claus und Fraktion**

### **Begründung**

Die von der Bundesregierung in Artikel 3 des Entwurfs des Grundstücksrechtsbereinigungsgesetzes vorgeschlagenen Änderungen der bisherigen Bestimmungen über die so genannten Überlassungsverträge bleiben Stückwerk. Die einzig gerechte und dem Rechtsfrieden dienende Lösung ist die vollständige Einbeziehung der Wohnzwecken dienenden Überlassungsverträge in die Sachenrechtsbereinigung.

Diese Überlassungsverträge zu Wohnzwecken sind ein Spezifikum der DDR. Durch den Abschluss solcher Verträge entstanden Rechtsverhältnisse sui generis. Den Nutzern wurden bebaute oder unbebaute Grundstücke zu Wohnzwecken oder zur sonstigen persönlichen Nutzung überlassen. Die Nutzer hatten Pflichten wie Eigentümer zu übernehmen, ohne dass sie juristisch wirklich Eigentümer wurden. Sie hatten alle öffentlichen Lasten zu tragen, das Grundstück einschließlich vorhandener Gebäude und Anlagen instand zu halten und instand zu setzen sowie den Kaufpreis für das Grundstück zu hinterlegen. Sie durften – bei Vorliegen der öffentlich-rechtlichen Genehmigungen – auf dem Grundstück neue Gebäude und Anlagen errichten. Ansprüche gegenüber dem überlassenden Organ bestanden nicht. Die Nutzer wurden auf die mögliche spätere Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber den Grundstückseigentümern verwiesen. Die Nutzer betrachteten sich faktisch als Eigentümer der Grundstücke, zumindest der von ihnen errichteten oder renovierten Baulichkeiten. Sie hatten sich bis zur Vereinigung 15 bis 20 Jahre lang wie Eigentümer um ihre Grundstücke und die Baulichkeiten gekümmert, in fast allen Fällen Schäden beseitigt oder abgewendet und den Wert der Grundstücke erhalten und nicht selten deutlich erhöht.

Die Spezifik dieser Rechtsverhältnisse, die entstandenen eigentümerähnlichen Beziehungen der Nutzer zu den Grundstücken, die aufgewandten, unter den Verhältnissen in der DDR nicht mit Geld zu messenden Mühen zur Instandsetzung und Instandhaltung der Grundstücke und zur Errichtung von Baulichkeiten sowie das Vertrauen darauf, dass sich diese eigentümerähnlichen Verhältnisse nicht ändern würden, rechtfertigen und gebieten, die Überlassungsverträge generell und nicht nur bei Vorliegen bestimmter, qualifizierender Merkmale in die Sachenrechtsbereinigung einzubeziehen, die Nutzer also juristisch wie Eigentümer zu behandeln. Den „Alteigentümern“ und ihren Erben ist die Einsicht zuzumuten, dass die Nutzer den Grundstücken näher stehen als sie selbst. Die Argumente, die das Bundesverwaltungsgericht und das Bundesverfassungsgericht in Bezug auf realistische Rückgewinnerwartungen der Eigentümer in der Zeit vor 1989, die Bindung der Nutzer an „ihre“ Grundstücke und den sozial verträglichen Ausgleich zwischen Alteigentümern und Erwerbenden von Grundstücken vorgebracht haben, treffen in besonderem Maße auf die Überlassungsvertragsnehmer zu.

Artikel 3 des Regierungsentwurfs schafft zwar Klarheit in verschiedenen Punkten, so bei der Definition der baulichen Maßnahmen, die „massive Nebengebäude“ einschließt. Die Regelungen sind etwas übersichtlicher. Es bleibt jedoch eine Vielzahl unbestimmter Rechtsbegriffe in dem geänderten § 12 Abs. 2 und in der herangezogenen Wertermittlungsverordnung, die unterschiedlicher Auslegung zugänglich und damit äußerst streitträchtig sind. Es wird schwierig sein, die Maßstäbe der Wertermittlungsverordnung rückwirkend auf die Bedingungen der DDR anzuwenden, z. B. zu klären, was unter den wirtschaftlichen Bedingungen der DDR als „gewöhnliche Herstellungskosten“ und „üblicherweise entstehende Baunebenkosten“ im Sinne des § 22 WertV zu erfassen ist. Versuche einer noch so ausgefeilten Differenzierung können der Tatsache nicht gerecht werden, dass die Nutzer aufgrund von Überlassungsverträgen praktisch wie Eigentümer gehandelt haben und deshalb auch juristisch wie Eigentümer, zumindest wie Gebäudeeinrichter nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz behandelt werden müssen.