

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

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

A. Problem und Ziel

1. In der DDR sind oftmals private Grundstücke für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen worden, ohne dass eine förmliche Überführung des Grundstücks in Volkseigentum stattgefunden hätte oder die Nutzung des Grundstücks gegenüber dem Eigentümer sonst auf eine rechtliche Grundlage gestellt worden wäre. Diese Grundstücke blieben in Privateigentum und sind es auch heute noch. Gleichwohl besteht die öffentliche Nutzung (insbesondere Straßen und andere Verkehrsflächen, Gebäude im Verwaltungsgebrauch) in vielen Fällen fort. Von der Sachenrechtsbereinigung nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz sind diese Fälle – bis auf Ausnahmen im komplexen Wohnungsbau – ausgenommen. Sie haben durch das Moratorium in Artikel 233 § 2a Abs. 9 EGBGB eine vorläufige, bis zum 30. September 2001 befristete Regelung gefunden. Diese soll durch das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (Artikel 1 des Entwurfs) als endgültige Regelung abgelöst werden.
2. Der Gesetzgebungsauftrag des Bundesverfassungsgerichts aus seinem Beschluss vom 8. April 1998 (1 BvR 1680/93 u. a.) zur Begründung eines gesetzlichen Nutzungsentgeltanspruchs des Grundstückseigentümers gegen den nach dem sachenrechtlichen Moratorium zum Besitz berechtigten Nutzer für den Zeitraum vom 22. Juli 1992 bis 31. Dezember 1994 ist mit Artikel 4 Nr. 2 des Grundstücksrechtsänderungsgesetzes vom 2. November 2000 (BGBl. I S. 1481, 1482) für privat genutzte Grundstücke erfüllt worden. Mit diesem Gesetz soll die Entscheidung auch für öffentlich genutzte Grundstücke umgesetzt werden.
3. Bei der Durchführung sachenrechtsbereinigungsrechtlicher Verfahren im Bereich der früheren DDR-Überlassungsverträge nach § 12 Sachenrechtsbereinigungsgesetz hat sich gezeigt, dass die gesetzlichen Regelungen zum Teil nicht ausreichend deutlich formuliert worden sind; hier sollen Probleme und Schwierigkeiten bei der Anwendung der Vorschrift in der Praxis ausgeräumt werden.

B. Lösung

- Zu 1. Das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (Artikel 1) sieht bei andauernder öffentlicher Nutzung die Zusammenführung von Nutzung und Grundeigentum in der Hand des öffentlichen Nutzers vor, wenn dies wegen der fortdauernden Nutzung des Grundstücks als Verkehrsfläche oder

baulicher Investitionen des Nutzers gerechtfertigt ist. Zu diesem Zweck erhält der öffentliche Nutzer in Anlehnung an das Instrumentarium der Sachenrechtsbereinigung ein Erwerbsrecht. Hat er dieses bis zum Ablauf des 30. Juni 2007 nicht ausgeübt, kann der Grundstückseigentümer die Bereinigung durch Verkauf an den öffentlichen Nutzer verlangen. Für die zu zahlenden Entgelte greift der Entwurf im Falle der Verkehrsflächen auf die in der Praxis für die Entschädigung von Straßenland entwickelten Maßstäbe zurück; im Übrigen orientiert er sich an Regelungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes.

- Zu 2. Mit der Änderung von Artikel 233 § 2a Abs. 9 EGBGB wird der aus dieser Vorschrift bestehende Anspruch des Grundstückseigentümers auf Zahlung von Nutzungsentgelt auf den Zeitraum vom 22. Juli 1992 bis zum 31. Dezember 1994 zurückerstreckt.
- Zu 3. Den praktischen Bedürfnissen wird durch entsprechende Änderungen des § 12 Sachenrechtsbereinigungsgesetz Rechnung getragen.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

I. Haushaltsaufgaben ohne Vollzugsaufwand

Die der öffentlichen Hand durch den nach Artikel 1 vorgesehenen Ankauf der seit DDR-Zeiten öffentlich genutzten Grundstücke entstehenden Kosten lassen sich nicht beziffern, da verlässliche Daten über Menge, Nutzungsart, Größe und Wert der betroffenen Grundstücke nicht vorliegen. Da es sich im Wesentlichen um von Kommunen und Ländern genutzte Grundstücke handelt, werden Kosten überwiegend dort entstehen. Es kann erwartet werden, dass die durch dieses Gesetz ausgelösten Kostenfolgen jedenfalls nicht über die finanziellen Belastungen hinaus gehen, die nach Ablauf des Moratoriums aus Artikel 233 § 2a Abs. 9 EGBGB infolge Räumungs- oder Übernahmeverlangens der privaten Grundstückseigentümer auf die öffentlichen Haushalte zukämen. Die durch die nach Artikel 2 vorgesehene Nachzahlungsverpflichtung entstehenden Belastungen der öffentlichen Haushalte werden durch eine kurze Ausschlussfrist überschaubar gehalten.

II. Vollzugsaufwand

Der Vollzugsaufwand kann mangels verlässlicher Daten über die Anzahl der betroffenen Grundstücke ebenfalls nicht näher beziffert werden. Der durch Artikel 1 ausgelöste Vollzugsaufwand ist auch davon abhängig, in welchem Umfang die betroffenen öffentlichen Nutzer und die Grundstückseigentümer von dem ihnen jeweils eingeräumten Recht Gebrauch machen.

E. Sonstige Kosten

Im Bereich der Wirtschaft können Kosten nur insoweit entstehen, als die Nachfolgeunternehmen von Deutscher Post und Deutscher Reichsbahn von dem nach Artikel 1 vorgesehenen Grunderwerb betroffen sind. Diese Kosten lassen sich zahlenmäßig nicht erfassen, auch hier gilt aber, dass die durch dieses Gesetz ausgelösten Kostenfolgen jedenfalls nicht über die finanziellen Belastungen hinausgehen, die nach Ablauf des Moratoriums aus Artikel 233 § 2a Abs. 9 EGBGB infolge Räumungs- oder Übernahmeverlangens der privaten Grundstückseigentümer auf die entsprechenden Unternehmen zukämen. Auswirkungen der Regelungen auf das Preisniveau insgesamt sind nicht zu erwarten. Für die Grundstückspreise in den neuen Ländern sind durch die Vorgabe klarer Regelungen für die Preisgestaltung bei Ankauf und Nutzung öffentlich genutzter Privatgrundstücke eher preisstabilisierende Impulse zu erwarten.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
DER BUNDESKANZLER

Berlin, den 05. Juni 2001

022 (422) – 900 00 – Ve61/01

An den
Präsidenten des
Deutschen Bundestages
Platz der Republik

11011 Berlin

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

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

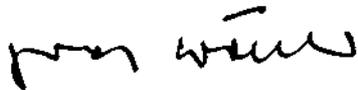
mit Begründung und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium der Justiz.

Der Gesetzentwurf ist dem Bundesrat am 11. Mai 2001 als besonders eilbedürftig
zugeleitet worden.

Die Stellungnahme des Bundesrates zu dem Gesetzentwurf sowie die Auffassung
der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates werden unverzüglich
nachgereicht.



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

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

Artikel 1

Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken – Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG)

§ 1

Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet belegene Grundstücke privater Eigentümer, sofern sie frühestens seit dem 9. Mai 1945 und vor dem 3. Oktober 1990 für die Erfüllung einer Verwaltungsaufgabe tatsächlich in Anspruch genommen wurden, einer Verwaltungsaufgabe noch dienen und

1. Verkehrsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind oder
2. vor dem 3. Oktober 1990 für die Erfüllung einer sonstigen Verwaltungsaufgabe mit einem Gebäude oder einer sonstigen baulichen Anlage bebaut worden sind.

Der Bebauung mit einem Gebäude steht es gleich, wenn das Grundstück oder Gebäude mit erheblichem baulichen Aufwand für die öffentliche Nutzung verändert worden ist. Der Begriff der baulichen Anlage bestimmt sich nach § 12 Abs. 3 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes. Als bauliche Anlage gelten auch Absetzteiche und vergleichbare Anlagen der Abwasserentsorgung. Dient das Gebäude oder die bauliche Anlage auch anderen als öffentlichen Zwecken, findet dieses Gesetz nur im Fall überwiegender öffentlicher Nutzung Anwendung. Bebauten Grundstücken nach Satz 1 Nr. 2 gleichgestellt sind unbebaute Grundstücke innerhalb militärischer Liegenschaften.

(2) Das Gesetz findet keine Anwendung, wenn

1. der Fortbestand der öffentlichen Nutzung auf Grund eines nach dem 3. Oktober 1990 begründeten dinglichen Rechts gesichert ist,
2. das Grundstück nach einem der öffentlichen Nutzung zugrunde liegenden Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsvertrag dem öffentlichen Zweck nur vorübergehend, insbesondere für eine im Vertrag bestimmte Zeit dienen soll, oder
3. vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an dem Grundstück ein anderer Vertrag abgeschlossen oder ein rechtskräftiges Urteil oder ein bestandskräftiger Verwaltungsakt ergangen ist.

Eine nur vorübergehende Nutzung im Sinne der Nummer 2 liegt nicht vor, wenn nach dem Inhalt des Vertrages oder den Umständen seines Abschlusses die vertragliche Nut-

zung nur bis zu einer dem öffentlichen Zweck entsprechenden Regelung der Eigentumsverhältnisse an dem Grundstück fort dauern sollte.

§ 2

Begriffsbestimmungen

(1) Verwaltungsaufgabe im Sinne von § 1 Abs. 1 ist auch eine Aufgabe, die bis zum 3. Oktober 1990 die Deutsche Post oder deren Teilunternehmen oder die Deutsche Reichsbahn wahrzunehmen hatten. Die den Körperschaften des öffentlichen Rechts obliegende Abwasserbeseitigungspflicht bleibt Verwaltungsaufgabe im Sinne von § 1 Abs. 1 auch, wenn sie im Sinne des § 18a Abs. 2a des Wasserhaushaltsgesetzes auf Dritte übertragen ist.

(2) Verkehrsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind

1. dem öffentlichen Verkehr gewidmete oder kraft Gesetzes als öffentlich oder gewidmet geltende Straßen, Wege und Plätze einschließlich Zubehör;
2. die Bundeswasserstraßen nach § 1 Abs. 1 und 4 des Bundeswasserstraßengesetzes, Betten sonstiger oberirdischer Gewässer, Stauanlagen, Anlagen des Hochwasserschutzes sowie Hafenanlagen;
3. Flächen mit Eisenbahninfrastruktur im Sinne des § 2 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes oder mit Bahnanlagen im Sinne des § 4 Abs. 1 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung, befestigte Haltestellen des Kraftomnibusverkehrs sowie die Betriebsanlagen nach § 1 Abs. 7 der Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen für Straßenbahnen und Obusse im Sinne von § 4 Abs. 1 bis 3 des Personenbeförderungsgesetzes;
4. militärische und zivile Flugplätze;
5. öffentliche Parkflächen und Grünanlagen.

(3) Öffentlicher Nutzer im Sinne dieses Gesetzes ist die juristische Person des öffentlichen Rechts, die für die Verkehrsfläche unterhaltungspflichtig ist oder das Gebäude oder die bauliche Anlage für die Erfüllung der Verwaltungsaufgabe nutzt. Bei Gewässerbetten ist öffentlicher Nutzer im Sinne dieses Gesetzes die Körperschaft des öffentlichen Rechts, der die Gewässerunterhaltungspflicht obliegt. Wird die Gewässerunterhaltung durch einen Wasser- und Bodenverband wahrgenommen, so ist öffentlicher Nutzer die Gemeinde. Öffentlicher Nutzer ist auch eine juristische Person des Privatrechts, wenn die Mehrheit der Kapitalanteile oder der Stimmrechte juristischen Personen des öffentlichen Rechts unmittelbar oder mittelbar zusteht. Für juristische Personen des Privatrechts, die eine Verwaltungsaufgabe nach Absatz 1 Satz 1 wahrnehmen, kommt es auf die Beteiligungsverhältnisse oder die Verteilung der Stimmrechte nicht an.

§ 3**Rechte bei öffentlicher Nutzung**

(1) Der öffentliche Nutzer kann vom Grundstückseigentümer den Verkauf des Grundstücks an sich verlangen (Erwerbsrecht). Das Erwerbsrecht wird durch Abgabe eines notariell beurkundeten Angebots zum Abschluss eines Kaufvertrages nach diesem Gesetz ausgeübt. Der Grundstückseigentümer ist zur Annahme des Angebots verpflichtet, wenn der Inhalt des Angebots den Bestimmungen dieses Gesetzes entspricht.

(2) Der Grundstückseigentümer kann den Abschluss des Kaufvertrages verweigern, wenn im Zeitpunkt der Ausübung des Erwerbsrechts Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die öffentliche Nutzung des Grundstücks weniger als zehn Jahre fortauern wird. In diesem Fall richten sich die Rechtsverhältnisse der Beteiligten in Bezug auf das Grundstück nach § 9. Abweichend von § 9 Abs. 1 kann der Grundstückseigentümer Freistellung nur von den regelmäßig wiederkehrenden öffentlichen Lasten des Grundstücks verlangen; der öffentliche Nutzer ist längstens bis zum Ablauf von zehn Jahren nach Ausübung des Erwerbsrechts zum Besitz berechtigt.

(3) Der Anspruch nach Absatz 1 kann gegen den Testamentsvollstrecker geltend gemacht werden. § 2113 des Bürgerlichen Gesetzbuches findet keine Anwendung. § 17 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gilt entsprechend.

(4) Das Erwerbsrecht kann nur zusammen mit der Unterhaltungspflicht oder mit der Verwaltungsaufgabe übertragen werden, der die Nutzung dient.

(5) Mehrere öffentliche Nutzer sind als Gesamtgläubiger berechtigt und als Gesamtschuldner verpflichtet.

§ 4**Erfasste Flächen**

(1) Ansprüche nach diesem Gesetz erstrecken sich

1. bei der Nutzung von Gebäuden auf die Fläche, die für die zweckentsprechende Nutzung eines Gebäudes der entsprechenden Art ortsüblich ist und
2. bei der Nutzung baulicher Anlagen und Verkehrsflächen auf die zur bestimmungsgemäßen Nutzung erforderliche Fläche (Funktionsfläche).

(2) Grundstücksteile, auf die sich der Anspruch des Nutzers nicht erstreckt, sind mitzuerwerben, wenn sie nicht in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich nutzbar sind (Restflächen).

§ 5**Ankaufspreis und Bodenwertermittlung bei Verkehrsflächen**

(1) Bei Verkehrsflächen beträgt der Kaufpreis 20 Prozent des Bodenwertes eines in gleicher Lage belegenen unbebauten Grundstücks im Zeitpunkt der Ausübung des Rechts nach § 3 Abs. 1 oder § 8 Abs. 2, mindestens jedoch 0,10 Euro je Quadratmeter und höchstens 5 Euro je Quadratmeter in Gemeinden bis zu 10 000 Einwohnern, höchstens 10 Euro je Quadratmeter in Gemeinden mit mehr als 10 000 bis zu 100 000 Einwohnern und höchstens 15 Euro je Quadratmeter in Gemeinden mit mehr als

100 000 Einwohnern. Maßgebend ist die Zahl der Einwohner am 31. Dezember des Jahres, das der Ausübung des Rechts aus § 3 Abs. 1 oder § 8 Abs. 2 vorausgeht. Bei der Wertermittlung ist derjenige Zustand des Grundstücks (§ 3 Abs. 2 der Wertermittlungsverordnung) zugrunde zu legen, den dieses vor der tatsächlichen Inanspruchnahme als Verkehrsfläche hatte.

(2) Soweit Bodenrichtwerte nach § 196 des Baugesetzbuches vorliegen, soll der Wert des Grundstücks hiernach bestimmt werden. Für Ackerflächen und Grünflächen soll der Wert nach den regionalen Wertansätzen im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 2 der Flächenerwerbsverordnung vom 20. Dezember 1995 (BGBl. I S. 2072), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. September 2000 (BGBl. I S. 1382) geändert worden ist, bestimmt werden, wenn Bodenrichtwerte nicht ermittelt worden sind. Die Verwendung der regionalen Wertansätze für Ackerland und Grünland hat in der Weise zu erfolgen, dass die um zehn Prozent geminderten Werte zu ihrem vollen Betrag in Ansatz zu bringen sind. Jeder Beteiligte kann eine von Satz 1 oder 2 abweichende Bestimmung verlangen, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Bodenrichtwerte oder die regionalen Wertansätze auf Grund untypischer Lage oder Beschaffenheit des Grundstücks als Ermittlungsgrundlage ungeeignet sind.

§ 6**Ankaufspreis und Bodenwertermittlung anderer Flächen**

(1) Der Kaufpreis für nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 6 genutzte Grundstücke beträgt die Hälfte des Bodenwertes im Zeitpunkt der Ausübung des Rechts nach § 3 Abs. 1 oder § 8 Abs. 2, mindestens jedoch 0,10 Euro je Quadratmeter. Der Restwert eines Gebäudes und der Grundstückseinrichtungen, die im Zeitpunkt der Begründung der öffentlichen Nutzung auf dem Grundstück bereits vorhanden waren, ist anzurechnen. § 74 Abs. 1 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gilt entsprechend.

(2) Der Bodenwert für nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 genutzte Grundstücke ist in der Weise zu bestimmen, dass von dem nach § 19 Abs. 2 Satz 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ermittelten Wert des baureifen Grundstücks ein Betrag von einem Drittel abzuziehen ist. § 19 Abs. 5 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist anzuwenden. Für unbebaute Grundstücke nach § 1 Abs. 1 Satz 6 ist der Bodenwert in der Weise zu bestimmen, dass von dem Wert eines in gleicher Lage belegenen Grundstücks ein Betrag von einem Drittel abzuziehen ist. Bei der Wertermittlung ist derjenige Zustand des Grundstücks (§ 3 Abs. 2 der Wertermittlungsverordnung) zugrunde zu legen, den dieses vor der tatsächlichen Inanspruchnahme zum Zwecke der Nutzung nach § 1 Abs. 1 Satz 6 hatte; § 5 Abs. 2 ist anzuwenden.

§ 7**Weiterer Inhalt des Kaufvertrages; dingliche Rechte**

(1) Die §§ 62 bis 64 sowie die §§ 75 und 76 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gelten entsprechend. § 64 Abs. 3 Satz 3 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist nicht anzuwenden. Mit Annahme des Angebots geht der Besitz an dem Grundstück auf den öffentlichen Nutzer über.

Die Pflicht zur Zahlung des Nutzungsentgeltes nach § 9 Abs. 1 erlischt mit der Zahlung des Kaufpreises.

(2) Der Grundstückseigentümer hat zu Gunsten des öffentlichen Nutzers die Eintragung einer Eigentumsvormerkung zu bewilligen. Der Kaufpreis ist fällig innerhalb eines Monats, nachdem der Notar dem öffentlichen Nutzer mitgeteilt hat, dass die Eigentumsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist, die vertragsgemäße Lastenfreistellung sichergestellt ist und die für die Eigentumsumschreibung erforderlichen behördlichen Genehmigungen oder Erklärungen vorliegen. Die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes und bei Teilflächenkaufverträgen der Vermessungsunterlagen ist nicht Fälligkeitsvoraussetzung.

(3) In dem Kaufvertrag hat der Grundstückseigentümer dem öffentlichen Nutzer Vollmacht zu erteilen, für ihn die Auflassung vor dem das Angebot beurkundenden Notar zu erklären. Das Angebot des öffentlichen Nutzers hat eine entsprechende Vollmachtserklärung des Grundstückseigentümers zu enthalten. Der für den Vollzug des Kaufvertrages zuständige Notar darf eine Auflassung aufgrund der vorgenannten Vollmacht erst beurkunden, wenn ihm die Zahlung eines Betrages in Höhe des Kaufpreises nachgewiesen ist. Der Vollzug des Kaufvertrages obliegt dem das Angebot beurkundenden Notar.

(4) Jeder Beteiligte ist gegenüber dem anderen Teil verpflichtet, eine Ausgleichszahlung zu leisten, wenn der Kaufpreis nach der Quadratmeterzahl des Grundstücks bemessen wird und die Größe des Grundstücks von der im Vertrag zugrunde gelegten nach dem Ergebnis einer Vermessung mehr als geringfügig abweicht. § 72 Abs. 1 Satz 2 sowie Abs. 2 und 3 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gilt entsprechend.

(5) § 326 des Bürgerlichen Gesetzbuches findet keine Anwendung.

§ 8

Abschlussfrist

(1) Das Erwerbsrecht des öffentlichen Nutzers nach § 3 Abs. 1 erlischt, wenn es nicht bis zum Ablauf des 30. Juni 2007 ausgeübt ist.

(2) Ist das Recht des öffentlichen Nutzers aus § 3 Abs. 1 nach Absatz 1 erloschen, so kann der Grundstückseigentümer verlangen, dass der öffentliche Nutzer das Grundstück nach den Vorschriften dieses Gesetzes ankauft. § 3 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 gilt entsprechend.

§ 9

Vorläufiges Nutzungsentgelt, vorläufiges Besitzrecht; Aufgabe der öffentlichen Nutzung

(1) Bis zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse nach diesem Gesetz kann der Grundstückseigentümer von dem öffentlichen Nutzer die Zahlung eines Nutzungsentgeltes in Höhe von acht Prozent des Betrages jährlich verlangen, der im Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruchs als Kaufpreis nach den §§ 5 oder 6 zu zahlen wäre, sowie die Freistellung von den öffentlichen Lasten des Grundstücks. Der Anspruch entsteht von dem Zeitpunkt an, in dem der Grundstückseigentümer ihn gegenüber dem öffentlichen Nutzer schriftlich geltend macht; einer erneuten schriftlichen Geltendmachung bedarf es nicht, wenn der Grundstückseigen-

tümer nach Artikel 233 § 2a Abs. 9 Satz 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche verfahren ist. § 44 Abs. 1 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gilt entsprechend. Der öffentliche Nutzer ist gegenüber dem Grundstückseigentümer zum Besitz berechtigt; andere Bestimmungen, aus denen sich ein Besitzrecht des öffentlichen Nutzers ergibt, bleiben unberührt.

(2) Bei Aufgabe der öffentlichen Nutzung kann der öffentliche Nutzer vom Grundstückseigentümer eine Entschädigung für das von ihm errichtete Gebäude oder die bauliche Anlage verlangen, soweit der Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung dadurch erhöht ist. Ist zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks die Beseitigung des Gebäudes oder der baulichen Anlagen oder der in Folge der Nutzung als Verkehrsfläche vorgenommenen sonstigen Veränderung des Grundstücks erforderlich, kann der Grundstückseigentümer vom Nutzer den Erwerb der Fläche gegen Zahlung des Entschädigungswertes verlangen, der sich aus der Höhe der Entschädigung nach dem Entschädigungsgesetz bestimmt, höchstens jedoch bis zur Höhe der Ankaufpreise nach §§ 5 und 6. Hinsichtlich der Form und des Inhalts des Vertragsangebotes gelten § 3 Abs. 1 Satz 2 und 3 und § 7 entsprechend. Der Grundstückseigentümer hat dem öffentlichen Nutzer zuvor Gelegenheit zu geben, das Gebäude oder die bauliche Anlage oder die in Folge der Nutzung als Verkehrsfläche vorgenommene sonstige Veränderung des Grundstücks innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen. Die Ansprüche nach Satz 1 und 2 verjähren in drei Jahren vom Zeitpunkt der Beendigung der öffentlichen Nutzung an. Schadensersatzansprüche des Grundstückseigentümers wegen Verschlechterung des Grundstücks bleiben unberührt.

§ 10

Sicherung der Zweckbindung

(1) Dem Grundstückseigentümer steht das Recht des Wiederkaufs für den Fall zu, dass das Grundstück nicht oder überwiegend nicht mehr für die Erfüllung einer Verwaltungsaufgabe genutzt wird. Das Wiederkaufrecht erlischt bei Verkehrsflächen 30 Jahre, im Übrigen zehn Jahre, nachdem der Inhaber des Erwerbsrechts in das Grundbuch eingetragen worden ist.

(2) Das Rechtsverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Inhaber des Erwerbsrechts bestimmt sich nach den §§ 497 bis 503 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

§ 11

Anwendung des Bodensonderungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes

(1) Der Erwerb von Grundstücken nach diesem Gesetz kann auch im Wege eines Verfahrens nach dem Bodensonderungsgesetz erfolgen, wenn dies insbesondere wegen der Notwendigkeit umfangreicher Vermessungen sachdienlich ist. In diesem Fall bestimmen sich die dinglichen Rechtsverhältnisse und der festzusetzende Ausgleich abweichend vom Bodensonderungsgesetz nach den §§ 1 bis 7. Der Sonderungsbescheid ist auf Ersuchen oder Antrag des öffentlichen Nutzers, im Falle des § 8 Abs. 2 des Grundstückseigentümers zu erteilen. Sonderungsbehörde ist für kreisfreie Städte die Gemeinde und im Übrigen die für die

Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Behörde; § 10 Satz 2 und 3 des Bodensonderungsgesetzes ist anzuwenden. Auf Ersuchen oder Antrag des öffentlichen Nutzers darf ein Bodensonderungsverfahren nicht mehr eingeleitet werden, wenn das Erwerbsrecht nach § 8 erloschen ist.

(2) Ansprüche nach diesem Gesetz können nicht geltend gemacht werden, soweit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz oder ein Verfahren zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes angeordnet ist und darin auch die Rechtsverhältnisse an öffentlich genutzten Grundstücken geregelt werden. Abweichend von den Regelungen des Flurbereinigungsgesetzes und des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes bestimmen sich in diesem Fall die dinglichen Rechtsverhältnisse und der festzusetzende Ausgleich nach den Regelungen dieses Gesetzes.

§ 12 Kosten

Die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung trägt der öffentliche Nutzer. Gerichtskosten nach der Kostenordnung werden nicht erhoben.

§ 13 Abweichende Vereinbarungen; Verhältnis zu anderen Vorschriften

(1) Die Beteiligten können von den Bestimmungen dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen. Vergleiche sind zulässig.

(2) Den Vorschriften dieses Gesetzes gehen das Sachenrechtsbereinigungsgesetz, das Bodensonderungsgesetz, das Landwirtschaftsanpassungsgesetz, das Meliorationsanlagenengesetz und § 9 des Grundbuchbereinigungsgesetzes sowie die Sachenrechts-Durchführungsverordnung vor.

§ 14 Rechtsweg; Gerichtliches Verfahren; Notarielles Vermittlungsverfahren

(1) Für Streitigkeiten aus diesem Gesetz ist der ordentliche Rechtsweg gegeben. Ausschließlich zuständig ist das Landgericht, in dessen Bezirk das Grundstück ganz oder überwiegend liegt. Die Vorschriften des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes über das gerichtliche Verfahren gelten entsprechend, soweit sich aus den nachfolgenden Absätzen nichts anderes ergibt.

(2) Die Vorschriften des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes über das notarielle Vermittlungsverfahren gelten entsprechend. Die §§ 104 und 105 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes finden nur Anwendung, wenn ein notarielles Vermittlungsverfahren stattgefunden hat. Mit dem Antrag auf Durchführung eines notariellen Vermittlungsverfahrens gilt das Erwerbsrecht im Sinne des § 8 Abs. 1 als ausgeübt.

(3) Für den Geschäftswert ist maßgebend der Kaufpreis, in jedem Fall jedoch bei Verkehrsflächen mindestens der nach § 5 geschuldete Kaufpreis, bei Grundstücken nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 die Hälfte des nach § 6 Abs. 2 ermittelten Wertes. Endet das Verfahren ohne eine Vermittlung, ist für den Geschäftswert der in Satz 1 genannte Mindestwert maßgebend. Die Kosten des notariellen Vermittlungsverfahrens

trägt abweichend von § 101 Abs. 1 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes der öffentliche Nutzer; dies gilt auch im Fall des § 101 Abs. 2 Nr. 1 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes.

Artikel 2 Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Artikel 233 § 2a Abs. 9 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494), das zuletzt geändert worden ist durch ..., wird wie folgt gefasst:

„(9) Für die Zeit vom 22. Juli 1992 bis zum 30. September 2001 kann der Grundstückseigentümer von der öffentlichen Körperschaft, die das Grundstück zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben nutzt oder im Falle der Widmung zum Gemeingebrauch für das Gebäude oder die Anlage unterhaltungspflichtig ist, nur ein Entgelt in Höhe von jährlich 0,8 vom Hundert des Bodenwerts eines in gleicher Lage belegenen Grundstücks sowie die Freistellung von den Lasten des Grundstücks verlangen. Der Bodenwert ist nach den Bodenrichtwerten zu bestimmen; § 19 Abs. 5 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gilt entsprechend. Für die Zeit vom 1. Januar 1995 entsteht der Anspruch nach Satz 1 von dem Zeitpunkt an, in dem der Grundstückseigentümer ihn gegenüber der Körperschaft schriftlich geltend macht; für die Zeit vom 22. Juli 1992 bis zum 31. Dezember 1994 kann er nur bis zum 31. März 2002 geltend gemacht werden. Abweichende vertragliche Vereinbarungen bleiben unberührt.“

Artikel 3 Änderung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes

§ 12 Abs. 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Satz 1 und 2 werden wie folgt gefasst:

„Hat der Nutzer das Grundstück aufgrund eines Überlassungsvertrages vom staatlichen Verwalter erhalten, sind

1. Aus- und Umbauten, durch die die Wohnfläche oder bei gewerblicher Nutzung die Nutzfläche um mehr als 50 vom Hundert vergrößert wurden, oder
2. Aufwendungen für bauliche Investitionen an Gebäuden und massiven Nebengebäuden, insbesondere Garagen, Werkstätten oder Lagerräume, deren Wert die Hälfte des Sachwerts des überlassenen Gebäudes und überlassener Nebengebäude ohne Berücksichtigung der baulichen Investitionen des Nutzers zum Zeitpunkt der Vornahme der Aufwendungen überstiegen,

baulichen Maßnahmen im Sinne des Absatzes 1 gleichzustellen; räumlich und zeitlich zusammenhängende bauliche Investitionen des Nutzers gelten als einheitliche Investition, sofern sie sich über einen Zeitraum von höchstens drei Jahren erstreckt haben. Für die Zeit vom Abschluss des Überlassungsvertrages bis zum Ablauf

des 2. Oktober 1990 sind unabhängig vom Zeitpunkt der durch den Nutzer erbrachten nachweisbaren Investitionen

- a) für die ersten fünf Jahre nach dem Vertragsabschluß jährlich zwei vom Hundert des jeweiligen Gebäuderestwertes,
- b) für die folgenden Jahre einhalb vom Hundert des jeweiligen Gebäuderestwertes

für nicht nachweisbare bauliche Investitionen des Nutzers zusätzlich zu den nachgewiesenen Aufwendungen in Ansatz zu bringen.“

2. Im bisherigen Satz 5 wird die Angabe „Satz 4“ durch die Angabe „Satz 5“ ersetzt.

3. Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

„Die nach Satz 1 Nr. 2 erforderlichen Wertermittlungen sind gemäß den §§ 21 bis 25 in Verbindung mit § 7 der Wertermittlungsverordnung vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209) vorzunehmen.“

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Oktober 2001 in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

I. Zielsetzung und Notwendigkeit

Bei dem Grundstücksrechtsbereinigungsgesetz handelt es sich um ein Artikelgesetz, das verschiedene Bereiche des Rechts an Grundstücken in den neuen Ländern betrifft. Im Schwerpunkt will es mit dem in Artikel 1 eingeführten „Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken – Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG)“ das Problem des sogenannten „rückständigen Grunderwerbs“ lösen. Dabei geht es um die Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Grundstücken, die in der DDR für öffentliche Zwecke (insbesondere Straßen und andere Verkehrsflächen, Gebäude im Verwaltungsgebrauch) in Benutzung genommen wurden, ohne dass eine förmliche Enteignung/Überführung in Volkseigentum stattgefunden hat.

Zudem wird mit Artikel 2 – entsprechend dem Gesetzgebungsauftrag des Bundesverfassungsgerichts aus seinem Beschluss vom 8. April 1998 (1 BvR 1680/93 u. a.) – Artikel 233 § 2a Abs. 9 EGBGB an Artikel 233 § 2a Abs. 1 Satz 4 bis 7, der durch Artikel 4 Nr. 2 des Grundstücksrechtsänderungsgesetzes vom 2. November 2000 (BGBl. I S. 1481, 1482) geändert worden ist, angepasst. Für den Zeitraum vom 22. Juli 1992 bis zum 31. Dezember 1994 erhalten nunmehr auch die Eigentümer öffentlich genutzter Grundstücke rückwirkend einen Anspruch auf Zahlung von Nutzungsentgelt. Mit der Änderung des § 12 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes in Artikel 3 schließlich sollen Probleme und Schwierigkeiten bei der Anwendung der Vorschrift in der Praxis ausgeräumt werden.

II. Gesetzgebungskompetenz des Bundes und Zustimmungspflichtigkeit

Die – konkurrierende – Gesetzgebungskompetenz des Bundes folgt für Artikel 2 und 3 aus Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 Grundgesetz (GG). In Artikel 1 regelt der vorliegende Entwurf Fragen der rechtlichen Herrschaft über Grund und Boden im Sinne der Herstellung einer sachgerechten Bodenordnung bei – ohne rechtliche Absicherung – öffentlich genutzten Privatgrundstücken. Er kann sich daher auf den Kompetenztitel des Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 GG (Bodenrecht) stützen. Er dient der Beseitigung der unsachgemäßen Verteilung von Bucheigentum und faktischer Verfügungsgewalt über das Grundstück, indem er die vor dem Beitritt entstandene und aus den historischen Umständen resultierende Bodenordnung auf dem Gebiet der neuen Länder an die der alten Länder anpasst. Zweck des Gesetzes ist nicht die Regelung der Landbeschaffung zur Verwirklichung bestimmter Verkehrs- oder sonstiger Projekte; vielmehr geht es – auch im Interesse der betroffenen Eigentümer – um eine nachträgliche Regelung der Bodenverteilung im Hinblick auf öffentliche Einrichtungen, die unter einer anderen Staatsordnung ohne rechtsstaatliche Grundlage auf privaten Grundstücken errichtet worden sind.

Die vorgesehenen Regelungen sollen teilweise (Artikel 2 und 3) Gesetze ändern, für die die Erforderlichkeit einer bundeseinheitlichen Regelung (Artikel 72 Abs. 2 GG) bereits festgestellt worden ist; hinsichtlich Artikel 1 (Verkehrsflächenbereinigungsgesetz) ist eine bundesgesetzliche Regelung des Problems zur Wahrung der Rechtseinheit im gesamtstaatlichen Interesse gemäß Artikel 72 Abs. 2 des Grundgesetzes erforderlich. Der Entwurf ermöglicht für vor dem Beitritt für öffentliche Nutzungen tatsächlich in Anspruch genommene Grundstücke die Herstellung eines Rechtszustandes, wie er in den alten Bundesländern bei der Errichtung öffentlicher Einrichtungen typischerweise seit jeher besteht.

Die Zustimmungspflichtigkeit des Gesetzes ergibt sich aus der in Artikel 1 § 11 vorgesehenen Erstreckung des Bodensondierungsverfahrens auf die Fälle des rückständigen Grunderwerbs, in der eine zustimmungspflichtige Zuweisung neuer Aufgaben für die Bodensondierungsbehörden zu sehen ist, sowie aus der verfahrensregelnden Bestimmung der Sonderungsbehörde.

III. Gesetzesfolgen

1. Kosten für die öffentlichen Haushalte

a) Bund

Die dem Bund entstehenden Kosten lassen sich nicht exakt beziffern. Kosten werden im Wesentlichen entstehen für den nach Artikel 1 vorgesehenen Ankauf von Grundstücken innerhalb militärisch genutzter Liegenschaften sowie von Grundstücken, über die Bundeswasserstraßen und Bundesfernstraßen verlaufen sowie für die verfassungsrechtlich bedingte Nachzahlung von Nutzungsentgelt für den Zeitraum vom 22. Juli 1992 bis zum 31. Dezember 1994 nach Artikel 2. Allerdings kann erwartet werden, dass die durch dieses Gesetz ausgelösten Kostenfolgen jedenfalls nicht über die finanziellen Belastungen hinausgehen, die nach Ablauf des Moratoriums aus Artikel 233 § 2a Abs. 9 EGBGB infolge von Räumungs- oder Übernahmeverlangen der privaten Grundstückseigentümer auf die öffentlichen Haushalte zukämen. Die dem Bund entstehenden Mehrausgaben werden in den jeweils betroffenen Einzelplänen eingespart.

b) Länder und Kommunen

Die Masse der nach Artikel 1 zu erwerbenden Grundstücke liegt bei Ländern und Kommunen; auch hier lassen sich aber die Belastungen nicht exakt quantifizieren. Ebenso wie bei den Kosten für den Bund kann aber erwartet werden, dass die durch dieses Gesetz ausgelösten Kostenfolgen jedenfalls nicht über die finanziellen Belastungen hinausgehen, die nach Ablauf des Moratoriums aus Artikel 233 § 2a Abs. 9 EGBGB infolge von Räumungs- oder Übernahmeverlangen der privaten Grundstückseigentümer auf die Haushalte von Ländern und Kommunen zukämen. Die für Länder und Kommunen durch die nach Artikel 2 vorgesehene Nachzahlungsverpflichtung entstehenden Belastungen werden durch eine kurze Ausschlussfrist überschaubar gehalten.

2. Sonstige Kosten

Kosten für die Wirtschaft fallen nur insofern an, als nach Artikel 1 des Entwurfs die Nachfolgeunternehmen der Deutschen Post und der Deutschen Reichsbahn sowie Unternehmen, bei denen die Mehrheit der Kapitalanteile oder der Stimmrechte juristischen Personen des öffentlichen Rechts unmittelbar oder mittelbar zusteht, betroffen sein können. Diese Kosten lassen sich zahlenmäßig nicht erfassen, auch hier gilt aber, dass die durch dieses Gesetz ausgelösten Kostenfolgen jedenfalls nicht über die finanziellen Belastungen hinausgehen, die nach Ablauf des Moratoriums aus Artikel 233 § 2a Abs. 9 EGBGB infolge von Räumungs- oder Übernahmeverlangen der privaten Grundstückseigentümer auf die entsprechenden Unternehmen zukämen.

3. Auswirkungen auf die Preise

Auswirkungen auf das allgemeine Preisniveau sind nicht zu erwarten. Mögliche Auswirkungen der vorgesehenen Regelungen auf die Grundstückspreise lassen sich nicht quantifizieren. Durch die Vorgabe klarer Regelungen für die Preisgestaltung bei Ankauf und Nutzung öffentlich genutzter Privatgrundstücke wird jedoch nach den Umfragen in den neuen Ländern vereinzelt festzustellenden Tendenzen zur Zahlung auch über dem Verkehrswert liegender Preise entgegengewirkt; von daher dürfte von den Regelungen ein insgesamt eher preisstabilisierender Impuls für den Grundstücksmarkt ausgehen.

IV. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union

Der Entwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union vereinbar.

B. Begründung im Einzelnen

Zu Artikel 1 – Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken – Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG)

I. Allgemeines

1. Zu den großen Aufgaben des gesamtdeutschen Gesetzgebers nach der Wiedervereinigung gehört die Wiederherstellung einer einheitlichen Ordnung für die Rechtsverhältnisse an Grund und Boden in Deutschland. Hier hatte sich die Rechtsordnung der Deutschen Demokratischen Republik von derjenigen der alten Bundesländer sehr weit entfernt. Insbesondere bei der dauerhaften Nutzung fremder Grundstücke hatten sich schon seit 1954, mehr noch seit dem Inkrafttreten des Zivilgesetzbuchs der DDR am 1. Januar 1976 Rechtsfiguren entwickelt, die den Vorgaben des sozialistischen Wirtschaftssystems entsprachen, mit den Regeln einer marktwirtschaftlichen Ordnung jedoch nicht vereinbar sind. Zuletzt war es in der Praxis sogar weitgehend unerheblich, ob überhaupt ein (dingliches oder schuldrechtliches) Recht zum Besitz des fremden Grundstücks begründet worden war. Sofern

die Nutzung des privaten Grundstücks staatlich gebilligt war, hatte der Grundstückseigentümer faktisch keine Möglichkeit mehr, vom Nutzer die Herausgabe des Grundstücks zu verlangen. Im Zeitpunkt des Beitritts wurden daher private Grundstücke zu verschiedensten Zwecken (Eigenheimbau, Wohnungsbau, Gewerbe, öffentliche Zwecke) dauerhaft fremd genutzt, ohne dass dies durch entsprechende Rechtspositionen abgesichert war.

Mit dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457) hat der Gesetzgeber diese Rechtsverhältnisse, soweit es sich um die dauerhafte private Nutzung fremder Grundstücke handelt, einer Regelung zugeführt. Auf die in der DDR begründete öffentliche Nutzung privater Grundstücke ist das Sachenrechtsbereinigungsgesetz nach seinem § 2 Abs. 1 Nr. 4 aber nur anwendbar, soweit es sich um Grundstücke in Gebieten des komplexen Wohnungs- und Siedlungsbau handelt. Für die große Masse der dauerhaft für öffentliche Zwecke genutzten privaten Grundstücke gilt es hingegen nicht. Mit deren Herausnahme aus dem Anwendungsbereich des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes wollte der Gesetzgeber diesen Bereich allerdings nicht ungeregelt lassen. Vielmehr hat der Bundestag zusammen mit dem Sachenrechtsänderungsgesetz eine Entschließung angenommen, wonach er für die Lösung dieser Fälle eine für das gesamte Beitrittsgebiet einheitliche bundesgesetzliche Regelung befürwortet und die Bundesregierung auffordert, nach Erhebungen über den Umfang der betroffenen Sachverhalte alsbald einen Gesetzentwurf zur Beratung einzubringen (Bundestagsdrucksache 12/7425, S. 7).

2. Zwar setzte auch in der DDR die Nutzung eines Grundstücks für – nach bundesdeutschem Verständnis – öffentliche Zwecke einen bodenrechtlichen Rechtstitel voraus, der sich ergeben konnte aus dem Erwerb des Grundstücks durch Kauf oder Inanspruchnahmeentscheidung (= Enteignung) zum Volkseigentum oder aufgrund eines Mitbenutzungsrechts, das ebenfalls durch Vertrag oder durch behördliche Entscheidung begründet werden konnte. Die Regelungen zur Inanspruchnahme in Privateigentum stehender Grundstücke waren allerdings lückenhaft. Darüber hinaus wurden die einschlägigen Bestimmungen auch hier – wie bei den Verwendungen von Grundstücken für andere bauliche Zwecke – oft nicht beachtet.

Im Ergebnis wurden zahlreiche in Privateigentum befindliche Grundstücke ohne rechtliche Absicherung und Klärung der Eigentumsverhältnisse mit Verwaltungseinrichtungen und öffentlichen Anlagen bebaut. Nach einer in den neuen Ländern im Jahre 1999 durchgeführten Umfrage sind davon jedenfalls weit über 100 000 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von über 120 Millionen Quadratmetern betroffen; da die Umfrage nicht zu vollständigem Zahlenmaterial führte, dürften Anzahl und Gesamtfläche der betroffenen Grundstücke tatsächlich weit darüber liegen.

Wie die Umfrage zeigt, wurden die betroffenen Grundstücke in der ganz überwiegenden Zahl der Fälle als Straßen, Wege, Plätze, Gehwege, aber auch für Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs wie zum Beispiel

Straßenbahngleise und für andere Bahnanlagen in Anspruch genommen. Bei einer weiteren größeren Fallgruppe handelt es sich um natürliche oder künstliche Gewässer, die zum Beispiel nach Verlegung und Ausbau heute über privaten Boden verlaufen. Schließlich befinden sich öffentliche Grünanlagen, Freizeiteinrichtungen, aber auch Verwaltungsgebäude, Schulen und Ausbildungsstätten, Universitätsgebäude, Kindertagesstätten, Feuerwehreinrichtungen etc. auf privatem Grund und Boden. Nach der Struktur der öffentlichen Nutzungen auf Privatgrundstücken sind von dem Problem in erster Linie die Kommunen, daneben – insbesondere, soweit es um Straßen und Gewässer geht – auch die Länder betroffen. Für den Bund stellt sich die Frage im Wesentlichen im Hinblick auf die Bundesverkehrswege, in geringem Maße auch im Bereich militärischer Liegenschaften.

3. Für die eigentumsrechtliche Bereinigung dieser Rechtsverhältnisse bedarf es besonderer gesetzlicher Regelungen. Für einen Teil der betroffenen Fälle wird sich in Kürze die Frage nach einer Fortdauer des Besitzrechts der öffentlichen Hand stellen. Zur Zeit enthält Artikel 233 § 2a Absatz 9 EGBGB eine vorläufige „Notordnung“, wonach der Grundstückseigentümer von der öffentlichen Körperschaft, die das Grundstück aufgrund öffentlicher Widmung oder rein tatsächlich nutzt, nur ein Nutzungsentgelt in Höhe von 0,8 vom Hundert des Bodenwerts eines in gleicher Lage belegenen unbebauten Grundstücks und die Freistellung von den Lasten des Grundstücks verlangen kann. Daraus wird in der Rechtsprechung ein besonderes, mit einem eigenen Endzeitpunkt ausgestattetes Moratorium – vorläufiges Besitzrecht – zugunsten der öffentlichen Hand abgeleitet (vgl. BGH, Urteil vom 24. Mai 1996 – V ZR 148/94 –, VIZ 1996, S. 520 ff.). Dieses Moratorium ist allerdings – nach Verlängerung schon im Jahre 1998 – bis zum 30. September 2001 befristet. Nach seinem Ablauf ist die Fortdauer der öffentlichen Nutzung dort unproblematisch, wo – wie bei den als öffentliche Straßen in Anspruch genommenen Flächen – die Widmung auf besondere Rechtsvorschriften gestützt werden kann. Wo dies nicht der Fall ist, wie bei Dienstgebäuden, Schulen, Feuerwehrräumen etc., kann dem eigentumsrechtlichen Herausgabeanspruch nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und des Bundesverwaltungsgerichts die öffentliche Nutzung nicht entgegengesetzt werden. Unabhängig von der Frage des Besitzrechts sind den Beteiligten klare und handhabbare Instrumente zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an den öffentlich genutzten Grundstücken an die Hand zu geben. Eine Bereinigung auf freiwilliger Basis kommt nur langsam voran. Überwiegend sind freihändige Vereinbarungen nicht zustande gekommen. Ein wesentlicher Grund dürfte sein, dass für den in diesen Fällen angemessenen Preis von Grund und Boden Unsicherheit besteht.

Die in landesrechtlichen Spezialgesetzen wie den Landesstraßen- oder den Landeswassergesetzen vorhandenen Regelungen für den Fall der Überbauung von Privatland helfen nicht weiter. Zum einen sind sie auf die jeweils erfassten Spezialmaterien beschränkt; Verwaltungsgebäude zum Beispiel, Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs, Grünflächen oder Flughäfen werden davon nicht erfasst. Zum anderen sind

diese – für das Straßenrecht etwa auch in den Landesstraßengesetzen der alten Länder regelmäßig enthaltenen – Bestimmungen auf das Problem des rückständigen Grunderwerbs nicht zugeschnitten. So sehen die Landesstraßengesetze für im Einzelfall vorkommende Überbauungen von Privatland einen Übernahmeanspruch des privaten Eigentümers vor, auf dessen Geltendmachung die an der Rechtsbereinigung interessierte öffentliche Hand keinen Einfluss hat. Der Entschädigungsanspruch geht grundsätzlich von der Entziehung einer durch Artikel 14 GG geschützten Eigentumsposition an dem Grundstück aus, während die in den Fällen des rückständigen Grunderwerbs in Rede stehenden Eigentumspositionen schon zu DDR-Zeiten durch Nutzungsbefugnisse der öffentlichen Hand überlagert und damit der Sache nach wirtschaftlich ausgehöhlt waren. Ob die Rechtsprechung in entsprechenden Entschädigungsverfahren durch eine der besonderen Situation des rückständigen Grunderwerbs angepasste Auslegung der geltenden Entschädigungsvorschriften weiterhelfen würde, lässt sich nicht zuverlässig prognostizieren. Jedenfalls wäre mit einer Vielzahl langwieriger, auch die Gerichte belastender Verfahren zu rechnen. Der vorliegende Entwurf soll den beschriebenen Schwierigkeiten durch ein einfach handhabbares Verfahren und die Vorgabe eines angemessenen Einsatzpreises steuern und damit eine beschleunigte Bereinigung der Rechtsverhältnisse auch an den öffentlich genutzten Privatgrundstücken ermöglichen.

Das Gesetz ist an den nachfolgenden Grundsätzen ausgerichtet:

- (1) Der öffentliche Nutzer (in der Regel der Fiskus, unter bestimmten Voraussetzungen auch die privatrechtlich organisierte öffentliche Hand) erhält ein Ankaufsrecht für privaten Grund und Boden, wenn er diesen noch heute für öffentliche Zwecke nutzt. Die in diesem Entwurf zur Verfügung gestellten Instrumentarien sollen – unabhängig von den inzwischen erfolgten Privatisierungen – im Bereich der Deutschen Post und der Deutschen Reichsbahn auch deren privatwirtschaftlich organisierten Nachfolgeunternehmen zustehen.
- (2) Für den Ankaufspreis wird zwischen Verkehrsflächen und anderen öffentlichen Nutzungen unterschieden. Die Unterscheidung beruht auf dem Umstand, dass Verkehrsflächen als langfristig angelegte Infrastruktureinrichtungen – anders als die Nutzung für Verwaltungs- oder Dienstgebäude – für die öffentliche Hand nicht wirtschaftlich verwert- oder nutzbar (kommerzialisierbar) sind, sie also auch unter marktwirtschaftlichen Verhältnissen keinen nennenswerten wirtschaftlichen Wert erlangt haben. Sie sind vielmehr von der öffentlichen Hand als Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der Infrastruktur vorzuhalten und zu unterhalten; es ist daher gerechtfertigt, für sie niedrige Ankaufspreise vorzusehen. Für die übrigen – grundsätzlich kommerzialisierbaren – öffentlich genutzten Flächen soll dagegen der nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz für die dort erfassten öffentlich genutzten Grundstücke einzusetzende Preis (im Ergebnis ein Drittel des Verkehrswerts) gelten.

- (3) Die Bereinigung soll möglichst rasch erfolgen. Unter Berücksichtigung auch der Haushaltslage der öffentlichen Hand, insbesondere der Kommunen, wird dem Fiskus eine Zeitspanne von knapp sechs Jahren eingeräumt, seine Rechte aus dem Gesetz geltend zu machen. Danach soll der Eigentümer den Ankauf durch die öffentliche Hand verlangen können.

II. Die Vorschriften im Einzelnen

Zu § 1 – Anwendungsbereich

Die Vorschrift legt den Anwendungsbereich des Gesetzes fest. Das Gesetz soll vorbehaltlich der Regelung in Absatz 2 für im Beitrittsgebiet belegene Privatgrundstücke gelten, die unter der sozialistischen Eigentumsordnung für – nach bundesdeutschem Verständnis – öffentliche Zwecke in Benutzung genommen worden sind, ohne dass es zu einem Erwerb oder einer anderen Überführung in Volkseigentum gekommen ist.

Zu Absatz 1

Das Gesetz gilt für Grundstücke, die heute im Eigentum Privater, also nicht der öffentlichen Hand stehen. Für die Frage des Fortbestehens privaten Eigentums kommt es nicht allein auf die Grundbucheintragung an, sondern auf die Wirksamkeit der Überführung in Volkseigentum (vgl. § 1a Abs. 3 des Vermögenszuordnungsgesetzes, Artikel 237 EGBGB).

Der vorliegende Entwurf soll die Regelungslücke schließen, die durch Herausnahme öffentlich genutzter Grundstücke aus dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 SachenRBERG) entstanden ist. Diese Regelung setzt voraus, dass die Grundstücke für den Verwaltungsgebrauch oder den Gemeingebrauch in Benutzung genommen worden sind. Sie müssen unmittelbar einem öffentlichen Zweck dienen. Damit wären sie Gegenstände des Verwaltungsvermögens, wenn sie in Volkseigentum überführt worden wären (vgl. auch Bundestagsdrucksache 14/7425, S. 60). Der Entwurf knüpft daher an den in Artikel 21 Abs. 1 des Einigungsvertrages und § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gebrauchten Begriff der Verwaltungsaufgabe an. Die dort entwickelten Kriterien für das Vorliegen von Verwaltungsaufgaben können daher bei der Auslegung des Begriffs herangezogen werden. Anders als das Sachenrechtsbereinigungsgesetz greift die Vorschrift nicht den Rechtsbegriff der Widmung auf, sondern stellt wie der Moratoriumstatbestand in Artikel 233 § 2a Abs. 9 EGBGB grundsätzlich auf die tatsächliche Inanspruchnahme und die – andauernde – tatsächliche Nutzung ab. Damit soll vermieden werden, dass der Nachweis förmlicher Widmungsakte verlangt wird, der in vielen Fällen nicht wird erbracht werden können. Ausnahmsweise stellt der Entwurf allerdings im Bereich des Straßenrechts auf den Begriff der Widmung oder der Widmungsfiktion ab, da dort der Landesgesetzgeber durch die straßenrechtlichen Übergangsvorschriften selbst definiert hat, unter welchen Voraussetzungen eine in der DDR errichtete Straße heute als öffentlich gelten soll (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 1). Mit dem Begriff der tatsächlichen Inanspruchnahme soll deutlich gemacht werden, dass ein tätiges Einbeziehen in die öffentliche Nutzung erforderlich ist; die natürliche Veränderung

etwa eines Gewässerlaufs reicht für die Anwendung des Gesetzes nicht aus.

Absatz 1 sieht eine Bereinigung nur für eine kontinuierliche und noch aktuelle öffentliche Nutzung vor. Die Art der öffentlichen Nutzung kann sich dabei geändert haben; die Nutzung selbst aber muss bei Ausübung des Erwerbsrechts andauern. Ist sie vorher entfallen, fehlt es an einer zu bereinigenden bodenrechtlich unklaren Situation, deren Regelung mit diesem Gesetz bezweckt ist.

Zeitlich ist der Anwendungsbereich des Gesetzes auf die auf Grund der sozialistischen Bodenordnung entstandenen Nutzungen für öffentliche Zwecke beschränkt. Dies entspricht dem Konzept des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (vgl. § 8 SachenRBERG). Nicht erfasst werden öffentliche Nutzungen auf in Privateigentum verbliebenen Grundstücken, die in der davor liegenden Zeit begründet worden sind. Eine Einbeziehung dieser Rechtsverhältnisse in den vorliegenden Entwurf stünde in Widerspruch zu den hier regelmäßig eingreifenden §§ 1 und 2 des Allgemeinen Kriegsfolgengesetzes (AKG), die nach Artikel 8 des Einigungsvertrages in Verbindung mit Anlage I, Kap. IV, Sachgebiet A, Abschnitt I Nr. 12 im Beitrittsgebiet in Kraft getreten sind. Danach sind Ansprüche aus durch den Staat tatsächlich in Anspruch genommenem Eigentum erloschen. Bei der dadurch entstandenen, verfassungsrechtlich zulässigen (BVerfG, Beschluss vom 4. August 1999 – 1 BvR 12624/98 –, NJW 2000, S. 421 f.) und als abschließend angesehenen Rechtslage (vgl. BGH, Urteil vom 3. Juli 1998 – V ZR 34/97 – BGHZ 139, 152 ff.) soll es sein Bewenden haben.

Nach Absatz 1 sind in den Anwendungsbereich des Gesetzes einbezogen die in § 2 Abs. 2 näher definierten Verkehrsflächen, zu denen insbesondere Gemeingebrauchsflächen zählen, sowie die anderen öffentlichen Zwecken dienenden Grundstücke, wenn sie für den öffentlichen Zweck mit Gebäuden (z. B. Dienstgebäude, Schulen, Universitätsgebäude, Kindereinrichtungen, Feuerwehrhäuser etc.) oder baulichen Anlagen versehen worden sind. Nach dem Entwurf soll der zwischen öffentlichem Nutzer und Grundstückseigentümer hinsichtlich des Grundstücks bestehende Konflikt in erster Linie dadurch gelöst werden, dass dem öffentlichen Nutzer ein Ankaufsrecht für das Grundstück eingeräumt wird. Grund des Bereinigungserfordernisses ist die aus der DDR-Zeit überkommene öffentliche Nutzung, jedoch kann aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht jede öffentliche Nutzung zu einem Eigentumserwerb der öffentlichen Hand führen. Aus diesem Grund verlangt der Entwurf neben der „bloßen“ Nutzung für öffentliche Zwecke grundsätzlich ein bestimmtes Maß an baulicher Investition in das Grundstück. Im Bereich der Verkehrsflächen ist mit der Herstellung der Verkehrsfläche typischerweise eine bauliche Investition verbunden. Darüber hinaus rechtfertigt die Bedeutung dieser Flächen als regelmäßig langfristige Infrastrukturmaßnahmen den Erwerb durch die öffentliche Hand.

Im Falle der Nutzung des Grundstücks durch öffentliche Gebäude oder bauliche Anlagen (Nummer 2) kann die erforderliche bauliche Investition auch durch Umbau vorhandener Bebauung getätigt worden sein. Für die Frage, welches Ausmaß baulicher Investition den weiteren Besitz und den Eigentumsübergang nach diesem Gesetz ermöglichen soll, ist es im Hinblick auf die im Allgemeininteresse beste-

hende öffentliche Nutzung gerechtfertigt, unterhalb der nach § 12 Abs. 1 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes erforderlichen Schwelle der neubaugleichen Errichtung zu bleiben. Die Formulierung in Satz 2 knüpft hinsichtlich des erforderlichen Maßes an baulicher Investition an den Maßstab an, den das Vermögensgesetz in seinem § 5 Abs. 1a für den Restitutionsausschluss von für öffentliche Zwecke umgenutzte Gebäude anlegt. Für den Begriff der baulichen Anlage wird auf § 12 Abs. 3 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zurückgegriffen, darunter können auch Kinderspielflächen und Sportanlagen fallen. Bei den ausdrücklich erwähnten Absetzteichen wird auf das Vorliegen der Voraussetzungen für eine bauliche Anlage verzichtet. Ihre Aufnahme in die Bereinigungsregelungen über den rückständigen Grunderwerb ist dennoch gerechtfertigt. Auch wenn bei Anlage der Teiche selbst nur eine geringe bauliche Investition erfolgt ist, können sie doch aufgrund der zu ihnen führenden Leitungen und der Einbindung in das Abwassersystem nicht beliebig verlegt werden. Geschützt wird damit die gesamte Investition des Nutzers in die Abwasserentsorgungseinrichtung, die im Zusammenhang mit der Errichtung der Teiche erbracht werden musste.

Nach Satz 3 sollen für den Fall der Mischnutzung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage die Vorschriften dieses Entwurfs, d. h. insbesondere das Fortbestehen des Besitzrechts und das Erwerbsrecht der öffentlichen Hand zu den hier vorgesehenen, gerade an der öffentlichen Nutzung anknüpfenden Preisgestaltung nur für den Fall zur Anwendung kommen, dass die öffentliche Nutzung die überwiegende Nutzung darstellt. Die Feststellung der überwiegenden Nutzung setzt eine wertende Betrachtung voraus, die sich insbesondere am Ausmaß der genutzten Fläche orientieren wird.

Nach Satz 6 sind Grundstücke innerhalb militärischer Liegenschaften in den Anwendungsbereich des Gesetzes auch dann einbezogen, wenn sie selbst nicht bebaut sind. Diese Regelung betrifft noch in Privateigentum befindliche Grundstücke insbesondere inmitten von Truppen- und Standortübungsplätzen der Bundeswehr. Die Einbeziehung dieser Flächen rechtfertigt sich aus ihrem funktionalen Zusammenhang mit der durch bauliche Investitionen geprägten militärischen Anlage. So wurden auf den Truppen- und Standortübungsplätzen u. a. Übungs- und Gefechtsschießbahnen, Sprengplätze, Fahrschulaausbildungsbahnen, Platzrand- und Verbindungsstraßen, Munitionslager, Unterkunft- und Dienstgebäude sowie Biwakplätze errichtet. Die militärische Nutzung des Gesamtgeländes schließt jegliche andere Nutzung einzelner Grundstücke innerhalb des Areals regelmäßig aus. Auf den betroffenen Truppen- und Standortübungsplätzen sind in den vergangenen Jahren Investitionen in Höhe von rd. 126,6 Mio. DM vorgenommen worden.

Zu Absatz 2

Absatz 2 fasst die Tatbestände zusammen, bei deren Vorliegen eine Anwendung des Gesetzes nicht in Betracht kommt. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Sachverhalte, in denen die Beteiligten in der Frage des Fortbestandes der öffentlichen Nutzung und seiner Sicherung bereits zu von diesem Entwurf abweichenden Regelungen gelangt sind oder wo dazu bereits abschließende Entscheidungen vorliegen.

Zu Satz 1

Zu Nummer 1: Ein Ankaufsrecht des öffentlichen Nutzers oder ein andauerndes Besitzrecht ist dort nicht erforderlich, wo der Fortbestand der öffentlichen Nutzung bereits dinglich gesichert ist, etwa aufgrund einer nach den Landesstraßengesetzen möglichen und eingeräumten Dienstbarkeit (vgl. z. B. § 13 Abs. 3 Landesstraßengesetz Sachsen-Anhalt); ist eine Dienstbarkeit allerdings bei Inkrafttreten dieses Gesetzes nicht eingeräumt, richtet sich die Rechtsbereinigung nach den Vorschriften dieses Gesetzes.

Zu Nummer 2: Für ein Ankaufsrecht oder fortbestehendes Besitzrecht des öffentlichen Nutzers ist dort kein Raum, wo Nutzer und Grundstückseigentümer sich vertraglich auf eine nur vorübergehende öffentliche Nutzung des Grundstücks verständigt haben; haben die Beteiligten einvernehmlich festgelegt, dass die öffentliche Nutzung des Grundstücks nach Zeitablauf enden soll, ist es nicht gerechtfertigt, an den Umstand der öffentlichen Nutzung ein Erwerbsrecht der öffentlichen Hand zu knüpfen.

Zu Nummer 3: In der Zeit seit Erlass des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes im Herbst 1994 ist verschiedentlich schon eine Bereinigung auf freiwilliger Basis erfolgt. Die Bundesregierung hat zu derartigen freiwilligen Regelungen auch geraten und empfohlen, einen Ankauf zu dem im komplexen Wohnungsbau geltenden Preis – ein Drittel des Bodenwertes – mit der Maßgabe zu tätigen, dass je nach dem Inhalt des hier vorgeschlagenen Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes Rückzahlungen oder Nachzahlungen vorzunehmen sind. Derartige Vereinbarungen sollen unberührt bleiben. Unberührt bleiben sollen auch Rechtsverhältnisse, die durch rechtskräftiges Urteil oder bestandskräftigen Verwaltungsakt abschließend geklärt sind.

Zu Satz 2

Die Bestimmung sieht für den Begriff der nur vorübergehenden Nutzung in Nummer 2 eine Auslegungsregel vor. Ein besonderes Kündigungsrecht ist nicht erforderlich. Verträge, die nach ihrem Inhalt die öffentliche Nutzung nur bis zur Schaffung einer gesetzlichen Regelung zur Rechtsbereinigung sichern sollten, werden mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes als beendet anzusehen sein, weil die auflösende Bedingung insofern eingetreten ist; die Bereinigung kann nunmehr nach diesem Gesetz erfolgen. Besitzrecht und Nutzungsverhältnis richten sich dann zunächst nach § 9.

Zu § 2 – Begriffsbestimmungen

§ 2 erläutert für den Geltungsbereich des Gesetzes den Begriff der Verwaltungsaufgabe und definiert die für die Anwendung des Gesetzes zentralen Begriffe der Verkehrsflächen und des öffentlichen Nutzers.

Zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 stellt klar, dass auch die – heutige – Nutzung für Aufgaben, die ursprünglich die Deutsche Post und die Deutsche Reichsbahn wahrgenommen haben, unter den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fällt, weil beide am 3. Oktober 1990 Staatsunternehmen waren. Ihre spätere Umwandlung in privatrechtliche Aktiengesellschaften (Privatisierung) ist für die Rechtsbereinigung ohne Bedeutung; auch die inzwischen privatisierten Unternehmen haben ei-

nen besonderen gesetzlichen Versorgungsauftrag, der sich in Beschränkungen niederschlägt, denen andere Unternehmen nicht unterliegen. Das Gesetz behandelt die von ihnen genutzten Grundstücke deshalb wie Grundstücke im sonstigen Verwaltungsgebrauch.

Die Abwasserbeseitigungspflicht ist nach geltendem Recht jedenfalls dort Verwaltungsaufgabe, wo sie auf Grund des § 18a Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes und entsprechender landesrechtlicher Regelungen öffentlich-rechtlichen Körperschaften obliegt. Die zur Erfüllung dieser Abwasserbeseitigungspflicht durch entsprechende Anlagen genutzten Privatgrundstücke unterfallen daher nach § 1 – bei Vorliegen der übrigen dort geregelten Voraussetzungen – dem Anwendungsbereich des Gesetzes. Satz 2 stellt im Interesse der Funktionsfähigkeit vorhandener Abwasserbeseitigungsanlagen klar, dass die in § 18a Abs. 2a des Wasserhaushaltsgesetzes ermöglichte befristete und widerrufliche Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf Dritte die Anwendung des Gesetzes nicht ausschließt. Auch in diesen Fällen greift allerdings Absatz 3; juristische Personen des Privatrechts, auf die die Abwasserbeseitigungspflicht übertragen wird, können Besitz- und Ankaufsrechte nur geltend machen, wenn sie überwiegend dem Einfluss der öffentlichen Hand unterliegen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 definiert für den Anwendungsbereich dieses Gesetzes den Begriff der Verkehrsflächen, der insbesondere für die Kaufpreisregelung in § 5 Bedeutung hat.

Zu Nummer 1

Zu den in erster Linie vom Problem des rückständigen Grunderwerbs betroffenen Verkehrsflächen zählen die dem öffentlichen Verkehr dienenden Straßen, Wege und Plätze. Das Gesetz knüpft an die Widmung als dem Kriterium an, das für die Eigenschaft einer Straße als öffentlicher Straße nach den Straßengesetzen konstitutiv ist. Die Frage, welche vor dem 3. Oktober 1990 in der DDR dem öffentlichen Verkehr dienenden Straßen, Wege und Plätze unter Geltung der Landesstraßengesetze öffentlich bleiben sollen, haben die Gesetzgeber in den neuen Ländern entschieden. Die Landesstraßengesetze bedienen sich einer Widmungsfiktion, die an – in den einzelnen Straßengesetzen – unterschiedliche Tatbestandsvoraussetzungen anknüpft. Ob deren Voraussetzungen vorliegen, ist als Vorfrage für die Anwendbarkeit des Gesetzes zu klären. Wo – wie in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und Thüringen – an die Nutzung nach „bisherigem (DDR-)Recht“ angeknüpft wird, ist in der Rechtsprechung die Frage aufgeworfen worden, ob es für unter Geltung der DDR-Straßenverordnung (StrVO) vom 22. August 1974 (GBl. I Nr. 57 S. 515) in Betrieb genommene Straßen für die öffentliche Nutzung eines dahingehenden ausdrücklichen Beschlusses des Rates des Kreises oder des der Stadt bzw. Gemeinde nach § 4 Abs. 1 Satz 1 StrVO bedurfte. Solche Beschlüsse können von Kreisen und Gemeinden heute häufig nicht vorgelegt werden. Dadurch können im Einzelfall Probleme bei der Feststellung, ob eine Straße öffentlich ist, entstehen. Diese Schwierigkeiten, die auch aus den landesstraßenrechtlichen Voraussetzungen für die Öffentlichkeit einer Straße resultieren, können nicht durch Bundesgesetz behoben werden. Gege-

benenfalls kann ihnen durch Anpassung der Voraussetzungen der Widmungsfiktion in den Landesstraßengesetzen begegnet werden. Darüber hinaus zeichnet sich in der Rechtsprechung die Tendenz ab, dass Beschlüsse nach § 4 Abs. 1 Satz 1 StrVO entbehrlich sind, es für die Frage öffentlicher Nutzung – die regelmäßig bereits bei der Planung entschieden worden ist – vielmehr auf die tatsächliche Freigabe für den öffentlichen Verkehr ankomme.

Ob ehemalige betrieblich-öffentliche Straßen unter den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fallen, ist ebenfalls vom jeweiligen Landesrecht abhängig. Sofern sie – wie nach § 53 Abs. 1 Satz 1 des Straßengesetzes für den Freistaat Sachsen – eindeutig kraft Gesetzes öffentliche Straßen sind, unterfallen sie ohne weiteres dem Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Im Übrigen wird ihre Eigenschaft als öffentliche Straße als Vorfrage für die Anwendbarkeit des Gesetzes – gegebenenfalls auch durch die Gerichte – zu klären sein.

Die Einbeziehung des Zubehörs hat vornehmlich klarstellende Funktion und weist auf § 1 Abs. 4 des Bundesfernstraßengesetzes sowie die einschlägigen Definitionen der „Straße“ in den Landesstraßengesetzen hin.

Zu Nummer 2

Verkehrsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind auch die Bundeswasserstraßen nach § 1 Abs. 1 und 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (BWaStrG), womit auch etwa Schleusen, Wehre, Schutz-, Liege- und Bauhäfen (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BWaStrG) sowie die den Wasserstraßen zu ihrer Unterhaltung dienenden Anlagen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BWaStrG) einbezogen sind. Sonstige Wasserflächen unterliegen einer Bereinigung nach diesem Gesetz nur, soweit die durch sie bewirkte Inanspruchnahme des privaten Grundstücks einer Verwaltungsaufgabe dient. Dies ist der Fall, wenn die Inanspruchnahme des Grundstücks durch das Gewässer zu wasserwirtschaftlichen Zwecken, zur Verfügungstellung nutzbarer Wassers nach Menge und Güte (z. B. Gewässerreinigung, Hochwasserschutz) erfolgte und noch erfolgt. Meliorationsmaßnahmen, die der Be- oder Entwässerung eines oder mehrerer Grundstücke dienen, erfolgen im privaten Interesse. Sie sind keine Verwaltungsaufgabe. Hinsichtlich der Wasserflächen orientiert sich das Gesetz durch Aufgreifen des Begriffs der oberirdischen Gewässer zunächst am Gewässerbegriff des Wasserhaushaltsgesetzes, da es aber um die Nutzung der unter dem Gewässer liegenden Grundstücke geht, greift das Gesetz auf den auch in verschiedenen Landeswassergesetzen verwendeten Begriff des Gewässerbetts zurück. Mit einbezogen werden auch Stauanlagen als Oberbegriff für Talsperren, Wasserspeicher und Rückhaltebecken, Anlagen des Hochwasserschutzes (Deiche) sowie Hafenanlagen.

Zu den Nummern 3 und 4

Nummer 3 erfasst Eisenbahnflächen und Flächen, die dem öffentlichen Personennahverkehr dienen. Der Entwurf greift für die Eisenbahnen die Aufzählungen im Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) und in der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) auf. Durch den Verweis auf § 2 Abs. 3 Satz 1 und 2 AEG wird sichergestellt, dass die in § 2 Abs. 3 Satz 3 AEG mitgenannten Verwaltungsgebäude auch im Falle der Eisenbahn nicht zu den Verkehrsflächen gehören;

diese können dem Gesetz nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 unterfallen. Die ansonsten in § 2 Abs. 3 Satz 3 AEG genannten Anlagen, die man den Verkehrsflächen zuordnen kann, werden auch von § 4 Abs. 1 EBO erfasst. Gleichfalls erfasst werden sollen die Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs – hier stellen insbesondere Gleisanlagen der Straßenbahn in der Praxis ein gravierendes Problem dar. Diese sollen mit dem Verweis auf Betriebsanlagen nach § 1 Abs. 7 der Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen (BOStrab) erfasst werden. Zur weiteren Bestimmung der Betriebsanlagen kann im Übrigen auf den Vierten Abschnitt (§§ 15 bis 32) der BOStrab zurückgegriffen werden.

In Nummer 4 werden die militärischen und zivilen Verkehrsflugplätze angesprochen.

Zu Nummer 5

Nach der in den neuen Ländern durchgeführten Umfrage handelt es bei einem nicht unerheblichen Teil der vom rückständigen Grunderwerb betroffenen Flächen um öffentliche Parkflächen und Grünanlagen, die wegen ihrer Bedeutung für die Allgemeinheit als Verkehrsflächen in den Entwurf ebenfalls einzubeziehen sind.

Zu Absatz 3

Absatz 3 definiert den Begriff des öffentlichen Nutzers. Er knüpft für Verkehrsflächen an der Unterhaltungspflicht, im Übrigen an der tatsächlichen Nutzung für die jeweilige Verwaltungsaufgabe an. Auch im Fall von Gewässerbetten soll öffentlicher Nutzer der Gewässerunterhaltungspflichtige sein. Nach den landeswasserrechtlichen Bestimmungen sind bei Gewässern zweiter Ordnung häufig Unterhaltungsverbände (Wasser- und Bodenverbände) unterhaltungspflichtig, für die die landeswasserrechtlichen Regelungen aber einen Grunderwerb nicht kennen. Satz 3 sieht daher vor, dass im Falle der Wahrnehmung der Gewässerunterhaltung durch einen Wasser- und Bodenverband die (Belegenheits-)Gemeinde öffentlicher Nutzer ist, womit sie im Ergebnis nach § 3 Abs. 1 erwerbsberechtigt bzw. im Falle des § 8 Abs. 2 erwerbsverpflichtet ist. Die Ansiedlung von Erwerbsrecht bzw. Erwerbspflicht bei den Gemeinden ist sachgerecht. Sie entspricht der Rechtslage, die gelten würde, wenn die in Anspruch genommenen Grundstücke nach DDR-Recht in Volkseigentum überführt worden wären und heute durch Vermögenszuordnung den verschiedenen Körperschaften zugeordnet würden. Bei der Vermögenszuordnung von ehemals volkseigenen Grundstücken, die Gewässer zweiter Ordnung umfassen, übertragen die Zuordnungsbehörden das Vermögen in aller Regel den Gemeinden.

In aller Regel wird die Nutzung für die Verwaltungsaufgabe durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts erfolgen. Die Vorschrift trägt jedoch der Möglichkeit Rechnung, Verwaltungsaufgaben zu privatisieren. Da das Gesetz andererseits die erwerbswirtschaftliche Betätigung der öffentlichen Hand nicht fördern will, sollen seine Bestimmungen nur den überwiegend im Eigentum der öffentlichen Hand befindlichen juristischen Personen des Privatrechts zustehen bzw. solchen, bei denen die überwiegende Einflussnahme der öffentlichen Hand durch die Verteilung der Stimmrechte gesichert ist. Hierzu gehören derzeit auch noch die Nachfolgesellschaften von Deutscher Post und Deutscher Bahn, deren Aktien zum Teil bereits an der Börse gehandelt wer-

den. Da aber langfristig beabsichtigt ist, diese Unternehmen komplett oder jedenfalls überwiegend zu privatisieren, soll das Kriterium der überwiegenden Einflussnahme bei diesen Unternehmen nach Satz 5 nicht erforderlich sein.

Zu § 3 – Rechte bei öffentlicher Nutzung

Zu Absatz 1

Die Bereinigung der Rechtsverhältnisse auch an öffentlich genutzten Grundstücken soll grundsätzlich auf privatrechtlichem Wege erfolgen. Diese Lösung orientiert sich am Vorbild der Sachenrechtsbereinigung. Sie greift damit ein für die Bereinigung der Rechtsverhältnissen an Grundstücken in den neuen Ländern bewährtes Modell auf. Dem öffentlichen Nutzer wird ein privatrechtlicher Anspruch auf Erwerb des Eigentums an dem von der öffentlichen Nutzung betroffenen Grundstück eingeräumt. Der Anspruch richtet sich auf die Zustimmung zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrages zu den in diesem Gesetz vorgeschriebenen Modalitäten, insbesondere zu den in den §§ 5 und 6 vorgesehenen Kaufpreisen. Anders als in der Sachenrechtsbereinigung ist aber die Begründung eines Erbbaurechtes nicht vorgesehen; der öffentliche Nutzer soll nur ankaufen können. Die mit diesem Gesetz bezweckte Rechtsbereinigung soll dort, wo die öffentliche Nutzung voraussichtlich dauerhaft sein wird, auch im Interesse des Eigentümers endgültig stattfinden; dies könnte durch das zeitlich begrenzte Erbbaurecht nicht erreicht werden. Die dem Erbbaurecht innewohnende soziale Komponente kann für den Fiskus keine Bedeutung entfalten; den berechtigten Haushaltsbelangen der öffentlichen Hand wird bei der Abschlussfrist (§ 8) Rechnung getragen.

Die Ausübung des Erwerbsrechts erfolgt durch die Abgabe eines notariell beurkundeten Kaufvertragsangebotes. Die Übersendung des notariell beurkundeten Kaufangebotes ermöglicht die rasche Abwicklung des Ankaufs. Das notariell beurkundete Angebot des Nutzers ist vom Grundstückseigentümer anzunehmen, wenn es den gesetzlichen Vorgaben für den Inhalt des Kaufvertrages entspricht. Das Erfordernis des notariell beurkundeten Kaufvertragsangebotes schließt grundsätzlich nicht aus, dass der öffentliche Nutzer den Grundstückseigentümer zunächst auf andere Weise davon in Kenntnis setzt, dass er nach diesem Gesetz vorzugehen und das Grundstück anzukaufen beabsichtigt; es schließt auch nicht aus, dass die Beteiligten sich auf ein abweichendes Procedere einigen und nach Einigung über den Vertragsinhalt einen gemeinsamen Notartermin wahrnehmen. In vielen Fällen wird es für den öffentlichen Nutzer sogar sinnvoll sein, sich vor Erstellung des notariellen Ankaufsangebotes mit dem Grundstückseigentümer über den Inhalt des Kaufvertrages einzelfallbezogen zu einigen oder jedenfalls abweichende Vorstellungen des Eigentümers zu erfahren. Für die Wahrung der Frist des § 8 Abs. 1 oder die gerichtliche Geltendmachung des Ankaufsanspruchs ist allerdings die Ausübung des Erwerbsrechts durch Übersendung des notariell beurkundeten Kaufvertragsangebotes erforderlich.

Zu Absatz 2

Der Grundstückseigentümer soll zur Veräußerung seines Grundstücks wegen der darauf liegenden öffentlichen Nutzung dann nicht verpflichtet sein, wenn sich deren Ende be-

reits abzeichnet. Der Grundstückseigentümer soll allerdings selbst entscheiden können, ob er sich trotz absehbarer kurzer Restnutzungsdauer von dem Grundstück trennen oder es – unter Inkaufnahme der öffentlichen Nutzung für die Restnutzungsdauer – behalten will. Sein Recht ist daher als Eindre ausgestaltet. Die Restnutzungsfrist von zehn Jahren orientiert sich an der in § 10 geregelten Frist für das Wiederkaufsrecht bei Nichtverkehrsflächen. Anders als § 10 sieht Absatz 2 eine das Gegenrecht des Grundstückseigentümers auslösende einheitliche Frist von zehn Jahren, auch für Verkehrsflächen, vor. Der Ansatz einer längeren Restnutzungszeit für Verkehrsflächen wäre hier nicht praktikabel. Ein über zehn Jahre hinausgehender Zeitraum wird regelmäßig für die Beteiligten nicht überschaubar sein; längerfristige Planungen der öffentlichen Verwaltung, sofern sie angestellt werden, werden zumeist verwaltungsintern und dem Grundstückseigentümer kaum zugänglich sein. Die Frage, ob das Grundstück in zehn Jahren noch öffentlich genutzt werden wird, wird im Streitfall Gegenstand einer Prognoseentscheidung sein; diese soll anhand feststehender Tatsachen getroffen werden. In diesem Zusammenhang können etwa bauplanerische Entscheidungen oder andere Entscheidungen der zuständigen Gemeindegremien Bedeutung entfalten.

Kann der Grundstückseigentümer den Abschluss eines Grundstückskaufvertrages verweigern, bleibt es für die restliche Dauer der öffentlichen Nutzung bei dem in § 9 vorgesehenen gesetzlichen Schuldverhältnis. Der Grundstückseigentümer kann ein Nutzungsentgelt in der dort vorgesehenen Höhe sowie die Freistellung von den regelmäßig wiederkehrenden öffentlichen Lasten des Grundstücks verlangen. Nicht sachgerecht wäre es, ihn auch von einmaligen öffentlichen Lasten freizustellen; diese kommen, wie etwa Erschließungsbeiträge, Straßenbaubeiträge oder Anschlussbeiträge, dem Wert des an den Eigentümer zurück gelangenden Grundstücks zu Gute und sollen daher von ihm getragen werden. Der öffentliche Nutzer kann sich ferner gegen ein zivilrechtliches Herausgabeverlangen des Eigentümers – sofern diesem nicht schon eine auf gesetzlicher Grundlage beruhende Widmung entgegensteht – auf das ihm in § 9 eingeräumte Besitzrecht stützen. Dieses erlischt mit der Aufgabe der öffentlichen Nutzung, spätestens – dies stellt Satz 3 2. Halbsatz ergänzend klar – mit Ablauf von zehn Jahren nach Ausübung des Erwerbsrechts.

Zu Absatz 3

Satz 1 stellt sicher, dass der Nutzer auch vom Testamentsvollstreckungsvollstrecker den Verkauf verlangen kann, wenn eine Testamentsvollstreckung vorliegt. Ist der Testamentsvollstrecker ausnahmsweise – entgegen dem Grundsatz des § 2205 Satz 2 BGB – einmal nicht verfügungsbefugt, etwa weil ihm vom Erblasser bezüglich des betroffenen Grundstücks ein Veräußerungsverbot auferlegt worden ist (§ 2208 BGB), hat der Nutzer gegen die Erben einen Anspruch auf deren Zustimmung zu der Veräußerung. Dieser Anspruch ist – gewissermaßen als „Minus“ – im Erwerbsrecht enthalten; im Übrigen ist dem Testamentsvollstrecker gemäß § 2205 Satz 2 BGB die Verfügung über das Grundstück möglich. Mit Satz 2 soll einem aus der Sachenrechtsbereinigung bekannten Problem vorgebeugt werden: Ist Eigentümer ein nicht befreiter Vorerbe, richtet sich der Erwerbsanspruch gegen diesen. Problematisch ist, dass bei

Eintritt des Nacherbfalls der Ankaufsvertrag nach § 2113 BGB unwirksam würde. Dem soll durch den gesetzlichen Ausschluss des § 2113 BGB vorgebeugt werden. Zwar galt § 2113 BGB für während der Geltung des ZGB (01. 01. 1976 bis 02. 10. 1990) eingetretene Vorerbfälle nach § 8 Abs. 2 Satz 2 EGZGB nicht, jedoch behält er Bedeutung für Erbfälle, die ausschließlich nach dem BGB zu beurteilen sind. Der Erlös fällt in die Erbschaft (§ 2111 BGB) und unterliegt den im Verhältnis Vorerbe/Nacherbe allgemein geltenden Bestimmungen (vgl. § 2119 BGB). Satz 3 erklärt die in der Praxis sehr bedeutsame Regelung des § 17 Sachenrechtsbereinigungsgesetz über die Möglichkeit einer Pflegerbestellung für entsprechend anwendbar.

Zu Absatz 4

Das Erwerbsrecht ist nach Absatz 4 nur zusammen mit der Unterhaltungspflicht oder der Verwaltungsaufgabe übertragbar. Damit trägt der Entwurf dem Umstand Rechnung, dass das Erwerbsrecht nicht auf die kommerzielle Verwertbarkeit des Grundstücks, sondern darauf zielt, durch die Bereinigung der Rechtsverhältnisse an dem Grundstück die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben sicherzustellen. Deshalb soll das Erwerbsrecht nicht unabhängig von dem öffentlichen Zweck, dessen Erhaltung es dient, übertragbar sein.

Zu Absatz 5

Denkbar ist, dass mehrere öffentliche Nutzer gemeinsam ein Grundstück nutzen, etwa bei einer gemeinsamen Unterbringung von Gemeinde- und Kreisverwaltung in einem Verwaltungsgebäude. Ohne eine gesetzliche Regelung wäre unklar, wem gegenüber die nach dem Entwurf begründeten Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers bestehen. Mit Absatz 5 wird insgesamt festgelegt, dass mehrere Nutzer als Gesamtgläubiger berechtigt und als Gesamtschuldner verpflichtet sind. Die Regelung verweist damit auf die gesetzlichen Definitionen in den §§ 428 und 421 BGB. Sie dient in erster Linie der Bestimmung des Verhältnisses zwischen dem Grundstückseigentümer und den Nutzern. Hinsichtlich der öffentlichen Nutzer kann erwartet werden, dass sie sich intern über ihre Berechtigung und Verpflichtung einigen, dieser Entwurf macht insoweit keine eigenen Vorgaben. Kommt es indes zu keiner Einigung, bleibt es bei den gesetzlichen Regelungen über das Binnenverhältnis bei Gesamtschuld und Gesamtgläubigerschaft im BGB.

Zu § 4 – Erfasste Flächen

Von der Nutzung zu einem öffentlichen Zweck wird vielfach nicht die gesamte Fläche eines Grundstücks erfasst sein. Es bedarf daher der Bestimmung des Flächenumfangs, auf den sich die Ansprüche nach diesem Gesetz erstrecken.

Zu Absatz 1

Wenn die öffentliche Nutzung des Grundstücks auf der Nutzung eines Gebäudes beruht, soll sich das Erwerbsrecht auf die Fläche erstrecken, die für die Nutzung von Gebäuden der entsprechenden Art zweckmäßig und ortsüblich ist. Es wird damit auf die in Artikel 233 § 4 Abs. 3 Satz 3 EGBGB festgelegten Maßstäbe zurückgegriffen.

Befindet sich auf dem Grundstück eine bauliche Anlage, die öffentlichen Zwecken dient, so soll die zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Anlage notwendige Fläche die räum-

liche Erstreckung der Ansprüche bestimmen. Der Entwurf greift die in § 12 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 Sachenrechtsbereinigungsgesetz gewählte Begriffsbestimmung auf.

Zu Absatz 2

Die Beschränkung der Ansprüche nach diesem Gesetz auf eine Grundstücksteilfläche nach Absatz 1 kann zur Entstehung von Restflächen führen, die für sich genommen baulich oder wirtschaftlich nicht nutzbar sind. Da sich das Erwerbsrecht wegen der in Absatz 1 getroffenen Festlegung auf diese Teilflächen nicht erstreckt, muss gesondert bestimmt werden, unter welchen Voraussetzungen diese dennoch in die Rechtsbereinigung einzubeziehen sind. Dies hat dann zu geschehen, wenn die Teilflächen nicht im angemessenen Umfang baulich oder wirtschaftlich nutzbar sind. Der Entwurf orientiert sich an der entsprechenden Regelung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (§ 27 Abs. 1 Satz 2 SachenRBerG). Das auch dort formulierte Nutzbarkeitskriterium ist vergleichbaren Übernahmeregelungen im Baugesetzbuch entnommen (§§ 92 Abs. 3, 145 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB).

Auch der für die Restflächen zu zahlende Kaufpreis bestimmt sich nach den §§ 5 und 6.

Zu § 5 – Ankaufspreis und Bodenwertermittlung bei Verkehrsflächen

Hinsichtlich des im Falle des Ankaufs zu zahlenden Kaufpreises unterscheidet das Gesetz nach der Art der öffentlichen Nutzung des Grundstücks. Wird das Grundstück als Verkehrsfläche im Sinne dieses Gesetzes genutzt (vgl. § 2 Abs. 2), richtet sich der Ankaufspreis nach § 5. Im Falle anderer von diesem Gesetz erfasster öffentlicher Nutzungen bestimmt sich der Kaufpreis nach § 6.

§ 5 übernimmt für Grundstücke, die zu Zeiten der DDR als Verkehrsflächen in Anspruch genommen wurden, nicht den Halbteilungsgrundsatz des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes. Dies rechtfertigt sich aus dem Umstand, dass sie auch unter marktwirtschaftlichen Verhältnissen einen nennenswerten wirtschaftlichen Wert nicht erlangt haben. Der dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz – und entsprechend dem § 6 dieses Entwurfs – zugrunde liegende Gedanke einer Aufteilung des durch Einführung marktwirtschaftlicher Verhältnisse entstandenen Wertes auf Eigentümer und Nutzer kann daher auf Verkehrsflächen nicht übertragen werden.

Bei den als Verkehrsflächen in Anspruch genommenen Grundstücken muss für die Bemessung des Kaufpreises nicht auf die Grundstücksqualität vor der Inanspruchnahme abgestellt werden, vielmehr kann an die gegenwärtige Grundstücksqualität „Verkehrsfläche“ angeknüpft werden. Die betroffenen Grundstücke haben infolge ihrer Inanspruchnahme als öffentliche Verkehrsflächen bereits zu DDR-Zeiten schon vor dem Beitritt ihren ursprünglichen Zustand gewechselt, damit ihren Wert weitgehend verloren und – wegen der fortdauernden, häufig durch Widmung gesicherten, öffentlichen Nutzung – auch unter der bundesdeutschen Rechtsordnung nicht wiedererlangt. Sie sind als Verkehrsflächen in den Geltungsbereich des Artikels 14 des Grundgesetzes gelangt und können daher bei der Frage des Ankaufspreises als solche bewertet werden.

Verkehrsflächen sind für die öffentliche Hand nicht in gleichem Maße wirtschaftlich verwert- oder nutzbar (kommer-

zialisierbar) wie mit Verwaltungs- oder Dienstgebäuden bebaute Grundstücke; sie sind vielmehr von der öffentlichen Hand allein als Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der Infrastruktur vorzuhalten und zu unterhalten. Sie sind darüber hinaus mangels Nachfrage dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen. Nach allgemeinem, insbesondere im Zusammenhang mit Straßenland entwickeltem, Bewertungsrecht werden Verkehrsflächen – auch wenn sie nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht ohne oder nicht nur von symbolischem Wert sind – daher in der Regel deutlich niedriger bewertet als die Grundstücke ohne diese Nutzung bewertet würden.

Bei Festlegung der Höhe des Kaufpreises orientiert sich die Vorschrift an den in Rechtsprechung und Bewertungspraxis entwickelten Anhaltspunkten zur Bewertung von Verkehrsflächen. Dabei ist zunächst die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. Urteil vom 20. April 1989 – III ZR 237/87, BRS 53, Nr. 129) zu berücksichtigen, wonach im Hinblick auf Artikel 14 GG nicht davon ausgegangen werden kann, dass z. B. dem öffentlichen Verkehr dienendes privates Straßenland keinen oder doch nur einen symbolischen Verkehrswert hat. Bei der Frage, welche konkreten Werte für Verkehrsflächen einzusetzen sind, geht die Praxis zum Teil von Prozentwerten des Verkehrswertes (alter Zustand, neuer Preis) aus und veranschlagt für die Qualität Verkehrsfläche etwa zehn bis 20 Prozent dieses Wertes (vgl. die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen entwickelten „Hinweise für die Abwicklung des rückständigen Grunderwerbs für Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes in den fünf neuen Ländern und Berlin“); zum Teil wird auch auf durch das Ankaufverhalten der öffentlichen Hand gebildete Teilmärkte abgestellt (vgl. Urteil des Bundesgerichtshofs vom 17. November 1988 – III ZR 210/87, BRS 53, Nr. 130). § 5 verbindet beide Gesichtspunkte.

Zu Absatz 1

Die Vorschrift geht grundsätzlich von einem Kaufpreis von 20 Prozent des heutigen Bodenwertes desjenigen Grundstückszustandes aus, den es vor der Inanspruchnahme für den öffentlichen Zweck hatte. Zugleich wird jedoch eine von der Gemeindegröße abhängige Begrenzung eingeführt, die im Hinblick auf die zitierte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 17. November 1988, a. a. O.) auch bei Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers angemessen erscheint. Maßgebend für die Gemeindegröße ist die Zahl der Einwohner am 31. Dezember desjenigen Jahres, das der Ausübung des Erwerbsrechts vorausgeht. Die genannten Obergrenzen werden auch eine Verwaltungsvereinfachung und Kostenentlastung bewirken, da sie die Einholung zeitlich aufwendiger und kosten trächtiger Wertgutachten erübrigen werden. Gegebenenfalls können sich die in § 5 genannten Beträge wegen der einfacheren Handhabung auch dort zu „Richtwerten“ entwickeln, wo bei genauerer Berechnung die Kaufpreise nur knapp darunter liegen würden. Der Aspekt der Verwaltungsvereinfachung liegt auch der Einführung des Mindestkaufpreises (0,10 Euro je Quadratmeter) zugrunde; ferner könnte die 20-Prozent-Regelung bei geringwertigen Grundstücken zu kaum noch vermittelbar geringen Kaufpreisen führen. Hinsichtlich der Staffelung nach Gemeindegrößen lehnt sich die Regelung an § 19 Abs. 3 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes an.

Zu Absatz 2

Die Vorschrift trifft ergänzende Regelungen für die Bestimmung des Grundstückswertes, die eine Vereinfachung der Verfahren bezwecken. Der Entwurf sieht vor, dass Bodenrichtwerte herangezogen werden, soweit diese vorliegen. Dies wird vielfach in bebauten Gebieten der Fall sein. Auch für die Wertbestimmung von Acker- und Grünflächen sollen Vereinfachungen gelten. Der Wert dieser Flächen soll nach den regionalen Wertansätzen für Ackerland und Gründland bestimmt werden, die im Zusammenhang mit der Änderung der Flächenerwerbsverordnung durch das Vermögensrechtsergänzungsgesetz vom 15. September 2000 entwickelt und im Bundesanzeiger Nummer 197a vom 19. Oktober 2000 veröffentlicht worden sind. Auf diese Wertansätze soll dann zurückgegriffen werden, wenn Bodenrichtwerte für die betreffenden Grundstücke nicht vorliegen. Die regionalen Wertansätze für Acker- und Grünland geben allerdings nicht den tatsächlichen Verkehrswert wieder. Vielmehr berücksichtigen sie bestimmte Pflichten und Beschränkungen, die ein Erwerber nach den Vorschriften, zu deren Anwendung die Wertansätze entwickelt wurden, zu übernehmen hat. Die im Bundesanzeiger veröffentlichten Wertansätze sind deshalb um 10 Prozent des tatsächlichen Wertes gemindert. Für eine derartige Minderung besteht hier kein Grund, so dass Satz 3 den Ansatz der ungeminderten Werte vorschreibt.

Die an der Rechtsbereinigung nach diesem Gesetz Beteiligten können eine von den dargestellten Vorgaben abweichende Wertbestimmung durchführen lassen, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Bodenrichtwerte oder die regionalen Wertansätze die tatsächlichen Wertverhältnisse wegen bestimmter Besonderheiten des einzelnen Grundstücks nicht zutreffend erfassen.

Zu § 6 – Ankaufspreis und Bodenwertermittlung anderer Flächen

Von der Vorschrift erfasst sind alle Grundstücke, für die die Voraussetzungen nach § 1 Abs. 1 vorliegen und die nicht Verkehrsflächen im Sinne von § 2 Abs. 2 sind.

Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt den Preis, zu dem das für öffentliche Zwecke genutzte Grundstück angekauft werden kann. Die Vorschrift setzt wie das Sachenrechtsbereinigungsgesetz bei der Überlegung an, dass auch der Fiskus mit dem Ankauf des Grundstücks einen Vermögenswert erhält, den er verwerten kann und für den er deshalb einen an dem tatsächlichen Wert orientierten Preis bezahlen soll. Der Kaufpreis soll die Hälfte des nach Absatz 2 zu bestimmenden Bodenwertes betragen. Für die Grundstücke nach § 1 Abs. 1 Satz 6, bei denen wegen der Außenbereichslage und der Qualität als unbebaute Fläche von vornherein geringe Bodenwerte vorhanden sind, muss sichergestellt werden, dass der Kaufpreis nicht unterhalb des Mindestkaufpreises für Verkehrsflächen liegt. Dem dient die Festlegung eines Mindestpreises von 0,10 Euro je Quadratmeter. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bestimmung des Bodenwertes ist der Zeitpunkt der Geltendmachung des Erwerbsrechts nach § 3 Abs. 1 oder der Ausübung des Rechts durch den Grundstückseigentümer nach § 8 Abs. 2. Denkbar ist, dass sich auf dem zu öffentlichen Zwecken genutzten Grundstück im Zeitpunkt der Inanspruchnahme zu dem öffentlichen Zweck bereits ein Gebäude befand, das mit

erheblichem baulichen Aufwand für die öffentliche Nutzung verändert worden ist (§ 1 Abs. 1 Satz 2) oder neben dem später durch den Nutzer errichteten Gebäude ein auf dem Grundstück bereits vorhandenes Gebäude in die öffentliche Nutzung mit einbezogen worden ist. Diese Bebauung ist bei der Bemessung des Kaufpreises erhöhend zu berücksichtigen. Dieser Sachverhalt ist den im Sachenrechtsbereinigungsgesetz geregelten Besonderheiten der Preisbemessung bei Überlassungsverträgen vergleichbar. § 74 Abs. 1 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes enthält die Vorschrift zur wertmäßigen Berücksichtigung eines zur Zeit der Überlassung des Grundstücks vorhandenen Bauwerkes und vorhandener Grundstückseinrichtungen bei der Kaufpreisbestimmung. Nach dieser Vorschrift ist der Preis für das Grundstück um den Restwert des Bauwerkes und der Grundstückseinrichtungen, den diese im Zeitpunkt der Überlassung des Grundstücks hatten, anzuheben. Auch in den Fällen der Grundstücksnutzung zu öffentlichen Zwecken ist die Anhebung des Kaufpreises des Grundstücks durch die Anrechnung der jeweiligen Restwerte geboten. § 74 Abs. 1 Satz 2 und 3 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes enthalten für die Ermittlung des Restwertes Vorgaben, die hier ebenfalls gelten sollen.

Zu Absatz 2

Zur Bestimmung des Bodenwertes für Grundstücke, die nicht als Verkehrsfläche dienen, aber für die Erfüllung einer Verwaltungsaufgabe mit einem Gebäude oder einer baulichen Anlage bebaut worden sind (§ 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2), ist der nach § 19 Abs. 2 Satz 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ermittelte Wert des baureifen Grundstücks um ein Drittel zu vermindern. Absatz 2 orientiert sich damit an denjenigen Wertvorschriften, die nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz für die dort ausnahmsweise erfassten, öffentlichen Zwecken dienenden Grundstücken im Gebiet des komplexen Wohnungs- und Siedlungsbaus die Grundlage der Preisbestimmung bilden. Er berücksichtigt damit den auch im Rahmen des § 20 Abs. 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zum Ausdruck kommenden Gedanken eines „Widmungsabschlages“. Zur Vereinfachung des Verfahrens zur Wertermittlung soll auf vorhandene Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Zur Bestimmung des Bodenwertes für unbebaute Grundstücke nach § 1 Abs. 1 Satz 6 kann allerdings nicht auf ein baureifes Grundstück abgestellt werden. Maßgeblich ist der Wert des Grundstücks, wie er sich in der Nutzung als unbebautes Grundstück darstellt. Hinsichtlich des Zustandes des Grundstücks kommt es auf den Zeitpunkt vor der Einbeziehung in die militärische Nutzung an. Mit dem Verweis auf die Anwendung von § 5 Abs. 2 sollen die für die Bodenwertermittlung von Verkehrsflächen geltenden Vorgaben auch für die unbebauten Grundstücke zum Tragen kommen.

Zu § 7 – Weiterer Inhalt des Kaufvertrages; dingliche Rechte

Der Entwurf sieht eine Bereinigung der noch öffentlich genutzten Flächen durch privatrechtlichen Vertrag vor, auf dessen Abschluss der jeweils Berechtigte – bis zum 30. Juni 2007 der öffentliche Nutzer, nach diesem Zeitpunkt der Grundstückseigentümer – Anspruch hat. Rechtstechnisch besteht ein Anspruch auf die Annahme eines notariell beurkundeten Vertragsangebotes; im Streitfall muss auf An-

nahme des Vertragsangebotes geklagt werden. Dies setzt voraus, dass der geschuldete Vertragsinhalt feststeht. Wesentliche Bestandteile des Vertragsinhalts gibt das Gesetz in anderen Bestimmungen vor, so zum Kaufgegenstand (§ 3 i. V. m. § 1 Abs. 1 und 2 Abs. 1 sowie § 4), zum Kaufpreis (§§ 5, 6), zur Sicherung der Zweckbindung in § 12 und zu den Kosten (§ 12). § 7 enthält Bestimmungen für diejenigen weiteren Fragen, die regelmäßig Inhalt eines Grundstückskaufvertrages sind, wie Rechts- und Sachmängelhaftung, Fälligkeit des Kaufpreises, Sicherung von Käufer und Verkäufer. Die Vorschrift orientiert sich dabei grundsätzlich an den Regelungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes und sieht deren entsprechende Anwendung vor, soweit nicht die Unterschiede in der Interessenlage und in der Rechtsnatur des Nutzers (öffentliche Hand) eine andere Regelung geboten erscheinen lassen. Hinsichtlich einzelner Bestimmungen (Sicherung der Vertragsbeteiligten und der Kaufpreisfälligkeit, Auflassung) geht die Regelung über die im Sachenrechtsbereinigungsgesetz enthaltene Regelungsdichte hinaus. Die nähere Konturierung des Vertragsinhaltes ist erforderlich, um die Voraussetzungen für ein annahmefähiges, gegebenenfalls einklagbares Vertragsangebot zu schaffen. Es ist zweifelhaft, ob die im Sachenrechtsbereinigungsgesetz entwickelten Instrumentarien, die dem Notar bei Findung der ungeregelt gebliebenen Vertragsinhalte helfen können, wie insbesondere die Andeutungslehre (Nebenausagen des Gesetzes helfen, den geschuldeten Vertragsinhalt zu ermitteln), wegen der insgesamt geringeren Regelungsdichte des vorliegenden Entwurfs weiterhelfen. Für auf dem Grundstück ruhende dingliche Rechte greift die Regelung die Bestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes auf.

Zu Absatz 1

Für die Frage der Behandlung von auf dem Grundstück lastenden dinglichen Rechten, der Rechts- und Sachmängelhaftung sowie der Gefahr- und Lastentragung verweist der Entwurf auf die einschlägigen Vorschriften des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes, die entsprechend heranzuziehen sind. Aus der entsprechenden Anwendung ausdrücklich ausgenommen wird § 64 Abs. 3 Satz 3 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes; der dort vorgesehene Hinterlegungsanspruch gegen den öffentlichen Nutzer ist angesichts der grundsätzlichen Zahlungsfähigkeit der öffentlichen Hand überflüssig. Mit Kaufvertragsabschluss geht der Besitz auf den öffentlichen Nutzer über. Mit dieser klarstellenden Regelung wird der in Rechtsprechung und Literatur inzwischen vertretenen Auffassung Rechnung getragen, dass der auf das Moratorium aus Artikel 233 § 2a EGBGB gegründete Besitz nur ein Besitzrecht nach § 986 BGB, nicht aber ein Recht auf Verschaffung des unmittelbaren Besitzes gibt, die wesentliche dem Verkäufer obliegende Verpflichtung ist. Der öffentliche Nutzer bleibt bis zur Zahlung des Kaufpreises zur Zahlung des nach § 9 Abs. 1 geschuldeten Nutzungsentgeltes verpflichtet, da dem Grundstückseigentümer zu diesem Zeitpunkt der wirtschaftliche Wert des Grundstücks zufließt.

Zu Absatz 2

Satz 1 sieht zugunsten des zahlungspflichtigen öffentlichen Nutzers die in Grundstückskaufverträgen übliche Regelung

zur Sicherung des Käufers vor: Der Grundstückseigentümer hat die Eintragung einer Eigentumsvormerkung zu bewilligen. Sätze 2 und 3 regeln die Fälligkeit des Kaufpreises und orientieren sich dabei ebenfalls an der üblichen notariellen Praxis. Eine vertragsgemäße Lastenfreistellung liegt vor, wenn dem Notar in grundbuchtauglicher Form alle Unterlagen (z. B. Löschungsbewilligungen, Freigaben, Grundpfandrechtsbriefe) vorliegen, um den verkauften Grundbesitz von Rechten freizustellen, die im Grundbuch bereits vor oder gleichzeitig mit der Vormerkung des Käufers eingetragen wurden und vom Käufer nicht übernommen werden. Diese Unterlagen haben entweder auflagenfrei vorzuliegen oder unter Auflagen, zu deren Erfüllung der Kaufpreis ausreicht. Die Fälligkeit des Kaufpreises kann allerdings nicht vom Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes abhängig sein; anderenfalls hätte es der Käufer, der die durch die Unbedenklichkeitsbescheinigung betroffene Grunderwerbsteuer zu zahlen hat, in der Hand, die Kaufpreisfälligkeit zu verzögern. Im Falle eines Teilflächenkaufvertrages (vgl. § 4 Abs. 1) soll die Kaufpreisfälligkeit nicht davon abhängig sein, dass die neuen Vermessungsergebnisse vorliegen. Dies wäre angesichts der zum Teil langen Bearbeitungszeiten der Katasterämter und Vermesser nicht sachgerecht. Wie in der notariellen Praxis üblich, soll der Kaufpreis daher unabhängig vom Vorliegen der katasteramtlichen Fortschreibungsunterlagen fällig werden.

Zu Absatz 3

Mit den Regelungen in Sätzen 1 und 2 soll die Vertragsabwicklung durch die für die Eigentumsumschreibung erforderlichen Auflassungserklärungen sichergestellt werden. Nach der Konzeption des Entwurfs erfolgt der Vertragsabschluss durch Annahme eines übersandten Angebotes. Die nach § 925 BGB erforderliche gleichzeitige Anwesenheit der Beteiligten vor dem Notar wird daher der Ausnahmefall sein. Das Vertragsangebot kann daher die Auflassung noch nicht enthalten. Der Entwurf behilft sich mit der in der notariellen Praxis üblichen Vollmachterteilung. Zur Sicherung des Verkäufers darf die Auflassung aufgrund dieser Vollmachten durch den Notar aber erst beurkundet werden, wenn diesem die Zahlung eines Betrages in Höhe des Kaufpreises nachgewiesen ist. Der Entwurf verzichtet auf eine Vertragsbestimmung, wonach sich der öffentliche Nutzer als Käufer zur Sicherung der Kaufpreiszahlung der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft. Eine solche Regelung erscheint im Hinblick auf den Umstand, dass Käufer die öffentliche Hand ist und einer Zwangsvollstreckung wegen § 882a ZPO und § 15 Nr. 3 EGZPO Schwierigkeiten entgegenstehen könnten, insgesamt entbehrlich.

Zu Absatz 4

Absatz 4 übernimmt die in § 72 Sachenrechtsbereinigungsgesetz für den Fall der abweichenden Grundstücksgröße getroffenen Regelungen auch für den rückständigen Grunderwerb. Anders als § 72 Sachenrechtsbereinigungsgesetz ist die Vorschrift nicht als gegenseitiger Anspruch auf eine bestimmte Ausgestaltung des Vertrages gerichtet, sondern – um im Angebots-/Annahmemodell zu funktionieren – als gesetzlicher Anspruch ausgestaltet.

Zu Absatz 5

Wie in der Sachenrechtsbereinigung stellt sich auch bei der Bereinigung des rückständigen Grunderwerbs die Frage nach den Rechtsfolgen, wenn der öffentliche Nutzer mit der Kaufpreiszahlung in Verzug kommt. Die in § 326 BGB vorgesehenen Rechte (Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung; Rücktritt vom Vertrag) schließen die Vertragsdurchführung aus und widersprechen damit dem mit dem Entwurf verfolgten Gedanken einer endgültigen Bereinigung. Schließlich würde sich nach einem Rücktritt die Frage stellen, ob der Vertragsannahmeanspruch des öffentlichen Nutzers verbraucht ist oder gegebenenfalls wieder entsteht. Nach § 80 Sachenrechtsbereinigungsgesetz kann der Grundstückseigentümer als Ersatz des fehlgeschlagenen Kaufvertrages alternativ den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages verlangen oder seinerseits Gebäude oder bauliche Anlage ankaufen. Diese Lösung passt hier nicht. Es bleibt daher bei den allgemeinen verzugsrechtlichen Bestimmungen nach dem BGB. Da der öffentliche Nutzer aber zusätzlich bis zur Kaufpreiszahlung das Nutzungsentgelt zu entrichten hat (Absatz 1 Satz 3), dürfte die Vermeidung des Verzuges in seinem eigenen wirtschaftlichen Interesse liegen. Die notarielle Fälligkeitsermittlung ist als Zahlungsaufforderung im Sinne des § 284 Abs. 3 BGB zu werten.

Zu § 8 – Abschlussfrist

Das Recht auf Durchführung einer Bereinigung der Rechtsverhältnisse an für öffentliche Zwecke genutzten Flächen hat nach diesem Gesetz zunächst allein der öffentliche Nutzer. Der Grundstückseigentümer hat zunächst keinen Anspruch auf Bereinigung. Damit trägt der Entwurf dem Umstand Rechnung, dass hier die Gelder für die Beschaffung der Grundstücke erst haushaltsrechtlich bereitgestellt werden müssen. Jedoch soll die Bereinigung nicht verzögert werden und muss auch für den Fall, dass der öffentliche Nutzer von seinem Recht nicht Gebrauch macht, das rechtliche Instrumentarium für die notwendige Rechtsbereinigung zur Verfügung stehen. Die in § 8 vorgesehene Ausschlussfrist soll den baldigen Ankauf der für öffentliche Zwecke genutzten Grundstücke bewirken und damit auch dem Ziel einer zügigen Bereinigung dienen.

Zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 sieht vor, dass der öffentliche Nutzer bis zum Ablauf des 30. Juni 2007 das Erwerbsrecht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 ausgeübt haben muss. Nach Ablauf dieser Frist soll der öffentliche Nutzer keine Möglichkeit mehr haben, seinerseits die Rechtsbereinigung einzuleiten. Sein Recht, den Vertragsabschluss zu verlangen, ist dann erloschen.

Zu Absatz 2

Auch nachdem das Recht des öffentlichen Nutzers, die Bereinigung der Rechtsverhältnisse zu verlangen, erloschen ist, wird der Grundstückseigentümer an der rechtlichen Klärung des Nutzungsverhältnisses interessiert sein. Ihm soll daher nach diesem Zeitpunkt das Recht zustehen, seinerseits vom öffentlichen Nutzer den Ankauf seines Grundstücks zu verlangen. Satz 2 stellt klar, dass das Ankaufverlangen des Grundstückseigentümers in derselben Form auszuüben ist,

wie das Erwerbsrecht des Nutzers. Es wird durch Abgabe eines notariell beurkundeten Verkaufsangebots ausgeübt.

Zu § 9 – Vorläufiges Nutzungsentgelt, vorläufiges Besitzrecht; Aufgabe der öffentlichen Nutzung**Zu Absatz 1**

Dem Grundstückseigentümer muss für den vom öffentlichen Nutzer ausgeübten Besitz ein Nutzungsentgelt zustehen, unabhängig davon, ob sich das Besitzrecht aus Satz 4 dieser Vorschrift oder aus anderen Vorschriften ergibt, solange es sich um ein unter dieses Gesetz fallendes Rechtsverhältnis handelt. In der Höhe soll sich das Entgelt – abweichend von der Übergangsregelung im bisherigen Artikel 233 § 2a Abs. 9 EGBGB – an dem nach diesem Gesetz geschuldeten Kaufpreis orientieren, der seinerseits vom Charakter des genutzten Grundstücks als Verkehrsfläche oder sonstige öffentlich genutzte Flächen abhängt. Das Nutzungsentgelt beträgt acht Prozent jährlich des nach den §§ 5 oder 6 – für den bloßen Nutzungsfall hypothetisch – zu ermittelnden Kaufpreises. Die Anknüpfung an den hypothetischen Kaufpreis ermöglicht eine schlanke Regelung, auch für den Fall der Nutzung von Verkehrsflächen, in dem der degressiven Kaufpreisregelung des § 5 auch bei Festlegung der Nutzungsentgelthöhe Rechnung getragen werden muss. Die Höhe des vorläufigen Nutzungsentgeltes soll dem Eigentümer eine angemessene Vergütung des Bodenwertes sichern und den öffentlichen Nutzer im eigenen Interesse zu einer beschleunigten Geltendmachung seiner Rechte veranlassen. Wie im bisherigen Artikel 233 § 2a Abs. 9 EGBGB kann der Grundstückseigentümer vom Nutzer die Freistellung von den öffentlichen Lasten des Grundstücks verlangen. Ebenfalls wie im bisherigen Artikel 233 § 2a Abs. 9 EGBGB soll im Interesse der Klarheit, inwiefern Zahlungen zu leisten sind, der Anspruch erst mit seiner schriftlichen Geltendmachung entstehen. Bestehen allerdings auf der Grundlage der bisherigen Rechtslage schon Zahlungsansprüche, weil der Grundstückseigentümer seinen Anspruch entsprechend Artikel 233 § 2a Abs. 9 Satz 4 EGBGB bereits schriftlich geltend gemacht hat, wäre das Erfordernis eines erneuten schriftlichen Zahlungsverlangens reine Förmerei; es ist daher in diesen Fällen nicht erforderlich. Hinsichtlich der Fälligkeit des Nutzungsentgeltes gilt § 44 Sachenrechtsbereinigungsgesetz entsprechend. Da es sich um ein jährliches Nutzungsentgelt handelt, wäre auch eine jährliche Zahlungsweise in Frage gekommen, wobei dann festzulegen gewesen wäre, ob das Nutzungsentgelt im voraus oder nachträglich gezahlt werden sollte. Jede der beiden Varianten hätte entweder den Nutzer oder den Grundstückseigentümer benachteiligt. Demgegenüber bietet die Übernahme der vierteljährlichen nachträglichen Fälligkeit des Erbbauzinses nach § 44 Sachenrechtsbereinigungsgesetz eine faire Alternative, die einen gerechten Interessenausgleich zwischen Nutzer und Grundstückseigentümer herbeiführt. Abweichende Vereinbarungen der Parteien bleiben zudem möglich.

Das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz löst das bisher in Artikel 233 § 2a Abs. 9 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche geregelte, bis zum 30. September 2001 befristete Besitzmoratorium zugunsten der öffentlichen Hand ab. Ein Besitzrecht des öffentlichen Nutzers ist allerdings – jedenfalls dort, wo das Herausgabeverlangen

nicht durch auf Gesetz beruhender Widmung abgewehrt werden kann – solange weiter erforderlich, bis die nach diesem Gesetz beabsichtigte Rechtsbereinigung durchgeführt oder wegen Beendigung der öffentlichen Nutzung nicht mehr möglich ist. Dem Vorbild der entsprechenden Regelung in der Sachenrechtsbereinigung (Artikel 233 § 2a Abs. 1 Satz 3 EGBGB) folgend wird daher mit Satz 4 das Besitzrecht des öffentlichen Nutzers bis zur Durchführung der Rechtsbereinigung nach diesem Gesetz, d.h. bis zum Abschluss des ein eigenes Besitzrecht auf neuer vertraglicher Grundlage schaffenden Kaufvertrages (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 2), verlängert. Ein daneben bestehendes Besitzrecht – etwa aufgrund einer Widmung – wird von dem Besitzrecht nach Satz 4 nicht berührt.

Zu Absatz 2

Das Besitzrecht ist davon abhängig, dass das Grundstück auch weiterhin öffentlich genutzt wird. Wird die öffentliche Nutzung aufgegeben, steht dem Grundstückseigentümer der aus dem Eigentum folgende Herausgabeanspruch nach § 985 BGB zu. Für die Zeit nach dem Ende der öffentlichen Nutzung ist daher eine Regelung bezüglich der auf dem Grundstück stehenden Gebäude oder baulichen Anlagen erforderlich, die der öffentliche Nutzer errichtet hat. Ähnlich wie bei der Rückgabe nach dem Vermögensgesetz (dort § 7) und dem Hinzuerwerb eines Gebäudes durch den Grundstückseigentümer nach § 81 Sachenrechtsbereinigungsgesetz muss der Grundstückseigentümer bei noch werthaltigen Investitionen einen Wertausgleich an den Nutzer leisten. Die vom Nutzer herbeigeführte Werterhöhung kann grundsätzlich nur insoweit Entschädigungspflichten nach sich ziehen, als dem Grundstückseigentümer nach Nutzungsbeendigung tatsächlich noch ein für ihn realisierbarer Wert zufließt. Ob und wann dies der Fall ist, richtet sich stark nach den spezifischen Marktverhältnissen, das heißt nach den Nutzungsmöglichkeiten und der Nachfrage nach einem in der Vergangenheit einem bestimmten öffentlichen Zweck dienenden Gebäudes oder einer entsprechenden Anlage. Die Höhe der Entschädigung muss sich deshalb an dem Wertzuwachs orientieren, den das Grundstück durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe noch erfährt. Den Maßstab für eine Entschädigung soll deshalb die Verkehrswerterhöhung des Grundstücks durch das Bauwerk darstellen (Satz 1).

Das Gegenstück zu werterhöhenden Grundstücksveränderungen regeln Sätze 2 und 4: Ähnlich wie im Falle des § 82 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 5 Sachenrechtsbereinigungsgesetz soll bei grundstückswertmindernden oder gar –vernichtenden (vgl. Begründung des Rechtsausschusses des Bundestages zu (damals) § 83 Abs. 3 Nr. 2, Abs. 5 des Entwurfs des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes, Bundestagsdrucksache 12/7425, S. 78 u. 79) Aufbauten oder sonstigen, aus der Nutzung als Verkehrsflächen resultierenden Grundstücksveränderungen der Grundstückseigentümer verlangen können, dass ihm der Nutzer das Grundstück abkauft. Bei den „infolge der Nutzung als Verkehrsfläche vorgenommenen sonstigen Veränderung des Grundstücks“ ist an Asphaltierungen, Pflasterungen, sonstige Bodenverdichtungen, Aufschüttungen oder auch Gewässer gedacht. Wie bei § 82 Abs. 5 Sachenrechtsbereinigungsgesetz richtet sich der Kaufpreis hier nach der (fiktiven) Entschädigung für Grundvermögen nach dem Entschädigungsgesetz. Angesprochen sind mithin die §§ 2, 3, 7 und gegebenenfalls die §§ 6 und 8

des Entschädigungsgesetzes. Ist der Kaufpreis nach dem Entschädigungsgesetz höher als der nach den §§ 5 und 6 zu ermittelnde Kaufpreis, so kommt dieser zur Anwendung. Vor Abgabe eines Ankaufsverlangens, das in Form und Inhalt § 3 Abs. 1 Satz 2 und 3 und § 7 entsprechen muss, hat der Grundstückseigentümer dem Nutzer Gelegenheit zu geben, das Gebäude oder die bauliche Anlage oder die infolge der Nutzung als Verkehrsfläche vorgenommene sonstige Veränderung des Grundstücks innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen. Der Nutzer hat so Gelegenheit, die für ihn kostengünstigere oder weniger haushaltsbelastende Variante (Beseitigung oder Ankauf) zu wählen. Gleichzeitig stellt die abgestufte Regelung nach Satz 2 und 4 ein interessengerechter Ausgleich für Nutzer und Grundstückseigentümer dar, der die Härte des § 1004 BGB zu Lasten des Nutzers vermeidet und diesen verdrängt, andererseits dem Grundstückseigentümer nicht bloß ein völlig wertloses Grundstück belässt. Daneben bleiben Schadensersatzansprüche des Grundstückseigentümers wegen Verschlechterung des Grundstücks unberührt. Satz 5 gibt für solche Schadensersatzansprüche keine eigene Anspruchsgrundlage. Die Vorschrift stellt lediglich klar, dass insoweit die gegebene Rechtslage unberührt bleiben soll. Das gilt sinngemäß auch für den umgekehrten Fall des Ausschlusses von Schadensersatzansprüchen für Wertverschlechterungen von Grundstücken nach dem Vermögensgesetz.

Zu § 10 – Sicherung der Zweckbindung

Zu Absatz 1

Die dem öffentlichen Nutzer nach diesem Gesetz zustehenden Rechte rechtfertigen sich daraus, dass die Grundstücke öffentlichen Zwecken und damit der Allgemeinheit dienen. Wird die öffentliche Nutzung der Grundstücke aufgegeben, entfällt die Rechtfertigung für einen Eigentumsübergang auf die öffentliche Hand. Es ist deshalb notwendig, die öffentliche Zweckbestimmung abzusichern. Dafür eignen sich jedoch die Instrumente des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes nicht. Sie haben den Zweck, einen Verkaufserlös abzuschöpfen und sehen deshalb für die Veräußerung des Grundstücks in den ersten sechs Jahren grundsätzlich eine gestaffelte Nachzahlungsverpflichtung vor. Das würde der Besonderheit der für öffentliche Zwecke genutzten Grundstücke nicht gerecht. Satz 1 sieht deshalb ein Wiederkaufsrecht des Grundstückseigentümers für den Fall vor, dass das Grundstück ganz oder überwiegend nicht mehr für öffentliche Zwecke genutzt wird. Gemäß § 497 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs kann der Grundstückseigentümer damit das Grundstück zum Verkaufspreis wieder zurückkaufen. Das Wiederkaufsrecht wird aber nur durch die vollständige oder überwiegende Aufgabe jeder öffentlichen Nutzung ausgelöst. Der bloße Wechsel in der öffentlichen Nutzung löst das Wiederkaufsrecht nicht aus, da die verschiedenen öffentlichen Nutzungsarten insoweit als gleichwertig zu betrachten sind und auch in gleichem Maße den Kaufpreis nach diesem Gesetz rechtfertigen.

Das Wiederkaufsrecht ist zeitlich befristet. Nach Satz 2 erlischt es bei Verkehrsflächen mit Ablauf von 30 Jahren und bei allen übrigen Flächen mit Ablauf von zehn Jahren seit der Eintragung des öffentlichen Nutzers in das Grundbuch. Der Umstand, dass sich der Eigentümer bei tatsächlicher Inanspruchnahme seines Grundstücks als Verkehrsfläche mit

einem geringeren Verkaufserlös abfinden muss, rechtfertigt die bei Verkehrsflächen deutlich längere Erstreckung der Wiederkaufsfrist.

Zu Absatz 2

Die näheren Einzelheiten des Wiederkaufsrechts bestimmen sich nach den §§ 497 bis 503 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Zu § 11 – Anwendung des Bodensonderungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes

Zu Absatz 1

Für öffentliche Zwecke genutzte Grundstücke lassen sich zum Teil problemlos ankaufen; insoweit soll die Bereinigung durch Abschluss notarieller Kaufverträge stattfinden. Oft sind für die Durchführung einer Bereinigung aber umfangreiche Vermessungsarbeiten notwendig. In solchen Fällen kann es sinnvoll sein, das Instrument des Sonderungsbescheids einzusetzen. Nach dem Bodensonderungsgesetz kann ein Sonderungsbescheid aber nur zur Sachenrechtsbereinigung nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz eingesetzt werden; deshalb bestimmt § 11, dass die Bereinigung der Rechtsverhältnisse von für öffentliche Zwecke genutzten Grundstücken auch durch einen Sonderungsbescheid erfolgen kann. Nach Satz 2 bestimmen sich in diesem Fall die dinglichen Rechtsverhältnisse und der festzusetzende Ausgleich nach diesem Gesetz. Ein Sonderungsverfahren kann auf Antrag oder Ersuchen des öffentlichen Nutzers eingeleitet werden, nach Übergang der Rechte nach diesem Gesetz auf den Grundstückseigentümer auch auf dessen Antrag. Satz 4 regelt abweichend von § 10 Satz 1 des Bodensonderungsgesetzes die Zuständigkeit der Behörde: Sonderungsbehörde nach diesem Gesetz kann allgemein auch die Gemeinde sein, sofern es sich um eine kreisfreie Stadt handelt. Hierdurch wird diesen Kommunen – bei denen auch regelmäßig nur die entsprechenden Voraussetzungen vorhanden sein werden – die Möglichkeit gegeben, die Feststellung bisher nicht vermessener Teilflächen kostengünstiger, nämlich mit eigenen Mitteln, durchzuführen. Satz 5 bestimmt, dass der öffentliche Nutzer das Verfahren nach Erlöschen des Erwerbsrechts nicht mehr veranlassen kann.

Zu Absatz 2

Mit Absatz 2 wird klargestellt, dass die Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz oder dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes nicht originär für die Regelung des rückständigen Grunderwerbs zur Verfügung stehen, sondern in diesen Verfahren die Frage des rückständigen Grunderwerbs gleichsam mitgeregelt werden kann. Geschieht dies im Einzelfall, muss sich die Regelung dieser Rechtsverhältnisse zwar verfahrensrechtlich nach dem Flurbereinigungsgesetz bzw. dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz richten, materiellrechtlich muss aber sichergestellt werden, dass die Vorgaben dieses Gesetzes Anwendung finden. Dies ist insbesondere für die Wertbestimmung der betroffenen Flächen von Bedeutung.

Zu § 12 – Kosten

Satz 1, der die Kosten des notariellen Vertrages, insbesondere also des Kaufvertrages, dem öffentlichen Nutzer auferlegt, folgt der allgemeinen Praxis, wonach diese Kosten

vom Erwerber getragen werden. Satz 2 bestimmt, dass für die zur Durchführung des Gesetzes erforderlichen Grundbucheintragungen Kosten (Gebühren und Auslagen) nicht erhoben werden sollen. Damit soll dazu beigetragen werden, die – im Hinblick auf die oftmals erforderlichen Vermessungen – ohnehin nicht unerheblichen Vertragskosten zu reduzieren. Der damit für die Landeshaushalte einhergehende Einnahmeverlust dürfte gering zu bewerten sein, da der öffentliche Nutzer in der Regel ohnehin von den Gerichtskosten (§ 11 Abs. 1 der Kostenordnung) befreit ist. Die Regelung erscheint dennoch einerseits im Hinblick auf die unter Umständen privatrechtlich organisierten öffentlichen Nutzer (vgl. § 2 Abs. 3 Satz 2) nicht entbehrlich.

Zu § 13 – Abweichende Vereinbarungen; Verhältnis zu anderen Vorschriften

Zu Absatz 1

Die Rechtsbereinigung lässt sich am sichersten und am schnellsten durchführen, wenn es zu gütlichen Einigungen kommt. Diese lassen sich vor allem dadurch erleichtern, dass die Parteien die Freiheit haben, ihre Rechtsverhältnisse auch abweichend von den Bereinigungsvorschriften zu regeln. Diesem Gesichtspunkt trägt § 3 Abs. 1 Satz 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes Rechnung, indem er abweichende Vereinbarungen zulässt. Dies soll nach Absatz 1 auch bei der Bereinigung der Rechtsverhältnisse an für öffentliche Zwecke genutzten Grundstücken nach diesem Gesetz gelten. Hier besteht die Besonderheit, dass der eine Vertragspartner in aller Regel der Staat ist. Den staatlichen Stellen setzt das Haushaltsrecht von Bund, Ländern und Gemeinden enge Grenzen für den Abschluss von Vergleichen. Daher bestimmt Satz 2, dass Vergleiche zulässig sind.

Zu Absatz 2

Die Bereinigung der Rechtsverhältnisse an für öffentliche Zwecke genutzten Grundstücken ist zwar bisher im Wesentlichen nicht geregelt. Das geltende Recht lässt aber in einigen Vorschriften in beschränktem Umfang eine Bereinigung auch solcher Rechtsverhältnisse zu: Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz erfasst in § 2 Abs. 1 Nr. 4 die öffentliche Nutzung dann, wenn sie in einem Gebiet des komplexen Wohnungs- oder Siedlungsbaus erfolgt. Dies bedeutet zum Beispiel, dass die Vorschrift des § 20 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes den §§ 5 und 6 dieses Gesetzes vorgeht. In § 9 des Grundbuchbereinigungsgesetzes und die diesen ausführenden und ergänzenden Regelungen der Sachenrechts-Durchführungsverordnung wird die Nutzung fremder Grundstücke für bestimmte Anlagen der Daseinsvorsorge, für Telekommunikationslinien, Bahnstromkabel und ähnliche Anlagen bereits abschließend durch die gesetzliche Einräumung einer Dienstbarkeit gegen Zahlung eines Entgelts auf Dauer gesichert. Solche Bereinigungsvorschriften lassen für die Anwendung dieses Gesetzes keinen Raum. § 14 bestimmt deshalb, dass diese Vorschriften vorgehen. Das vorliegende Gesetz ist dann nicht anwendbar.

Zu § 14 – Rechtsweg; Gerichtliches Verfahren; Notarielles Vermittlungsverfahren

§ 14 regelt den Rechtsweg und das gerichtliche Verfahren und eröffnet den Beteiligten die Möglichkeit, auf das aus

der Sachenrechtsbereinigung übernommene notarielle Vermittlungsverfahren zurückzugreifen.

Zu Absatz 1

Die Bereinigung der Rechtsverhältnisse an zu öffentlichen Zwecken genutzten Grundstücken erfolgt nach diesem Gesetz mit den Mitteln des Zivilrechts. Auch die Überprüfung der Sonderungsbescheide nach § 18 des Bodenordnungsgesetzes ist wegen der Sachnähe den ordentlichen Gerichten zugewiesen. Es ist deshalb sachgerecht, Streitigkeiten nach diesem Gesetz insgesamt den Zivilgerichten zuzuweisen (Satz 1).

Nach den allgemeinen Vorschriften der Zivilprozessordnung über den Gerichtsstand wären in vielen Fällen Gerichte zuständig, in deren Bezirk das maßgebliche Grundstück nicht belegen ist. Aus Gründen der Sachnähe erscheint daher die in Satz 2 getroffene Regelung zur örtlichen Zuständigkeit angezeigt.

Nach den Vorschriften über die Zuständigkeit der Amts- und der Landgerichte könnten Streitigkeiten nach diesem Gesetz durch die Amtsgerichte zu entscheiden sein, wenn der Streitwert unter 10 000 DM liegt. Dies wäre ungünstig, weil die Erfahrung der Landgerichte, die für die Anwendung des Bodenordnungsgesetzes grundsätzlich und die des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes aufgrund des Streitwertes in der Regel zuständig sind, dann nicht genutzt werden könnte. Deshalb sollen für Streitigkeiten nach diesem Gesetz die Landgerichte ausschließlich zuständig sein.

Für das gerichtliche Verfahren sollen über die Verweisung auf das gerichtliche Verfahren nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz die §§ 103 bis 108 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes Anwendung finden, soweit dem nicht Besonderheiten dieses Gesetzes entgegenstehen. Über die entsprechende Anwendung von § 103 SachenRBERG ist zunächst klargestellt, dass das gerichtliche Verfahren nach den Vorschriften der Zivilprozessordnung abgewickelt werden soll. Die §§ 106, 107 SachenRBERG erleichtern für die Gerichte die Entscheidung über den Inhalt der durch Urteil festzustellenden Rechte und Pflichten der Parteien, indem die Bindung der Entscheidung an die Anträge gelockert wird, und ermöglichen die dieser Verfahrensweise angemessenen Kostenentscheidungen. Dies ist im Interesse einer abschließenden Klärung des Streitfalles auch dann sachgerecht, wenn der Klageantrag nicht durch den notariellen Vermittlungsvorschlag, sondern durch das im Streit befindliche notarielle Vertragsangebot bestimmt wird. Die Verweisung auf § 108 SachenRBERG stellt die Zulässigkeit einer Feststellungsklage über das Bestehen der Anspruchsvoraussetzungen nach diesem Gesetz oder mögliche Einreden des Schuldners (vgl. § 3 Abs. 2) sicher.

Zu Absatz 2

Neben dem notariellen Vertragsangebot nach § 3 Abs. 1 Satz 2 sieht das Gesetz auch die Möglichkeit der Durchführung des in dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz bewährten notariellen Vermittlungsverfahrens vor. Anders als nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz ist die Durchführung des notariellen Vermittlungsverfahrens aber nicht Sachurteilsvoraussetzung einer auf den Vertragsabschluss gerichteten Klage. Die Durchführung eines notariellen Ver-

mittlungsverfahrens ist damit freigestellt. In der Regel wird die notarielle Vermittlung zwischen den Beteiligten nicht in gleicher Weise erforderlich sein wie in der Sachenrechtsbereinigung. Anders als in den dortigen Verfahren steht hier auf der Erwerberseite nicht der oftmals rechtsunkundige Private. Es ist davon auszugehen, dass die regelmäßig auch mit Grundstücksverkehr befasste öffentliche Hand – unterstützt durch die bei Beurkundung des Angebots mögliche notarielle Beratung – in den meisten Fällen zur Abgabe eines annahmefähigen Angebotes in der Lage sein wird, sich mithin auch die zusätzliche Belastung der Gerichte durch Streitigkeiten, die durch das Vorgehen der öffentlichen Hand nach diesem Gesetz ausgelöst werden, in Grenzen halten wird. Der Verzicht auf das vor Klageerhebung obligatorische notarielle Vermittlungsverfahren trägt auch dazu bei, im Interesse der betroffenen öffentlichen Haushalte die Erwerbskosten möglichst gering zu halten. Es sind allerdings rechtlich komplizierte Sachverhalte denkbar, die – insbesondere im Falle kleinerer Gemeinden, die nicht regelmäßig mit Grundstücksgeschäften zu tun haben – die Durchführung eines notariellen Vermittlungsverfahrens auch von Seiten der öffentlichen Hand ratsam erscheinen lassen. Hilfreich wird das notarielle Vermittlungsverfahren besonders dann sein, wenn das Erwerbsrecht des Nutzers erloschen ist und der Grundstückseigentümer nach § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 2 und 3 ein annahmefähiges Ankaufsverlangen an den Nutzer richten muss. Der nicht in Grundstücksgeschäften versierte Private wird hiermit häufig überfordert sein; um hier nicht mit den Kosten eines nicht den Vorschriften dieses Gesetzes genügenden, nicht zur Annahme verpflichtendes Ankaufsverlangens an den Nutzer belastet zu sein, wird es für den Privaten regelmäßig ratsam sein, auf das notarielle Vermittlungsverfahren zurückzugreifen. Antragsberechtigt ist nach dem anzuwendenden § 87 Abs. 2 SachenRBERG immer nur derjenige, dem die Ausübung des Erwerbsrechts zusteht. Dem Nutzer kann daher bis zum Erlöschen seines Erwerbsrechts nach § 8 Abs. 1 kein notarielles Vermittlungsverfahren durch den Grundstückseigentümer aufgedrängt werden.

Satz 2 stellt klar, dass die §§ 104 und 105 SachenRBERG nur dann Anwendung finden, wenn ein notarielles Vermittlungsverfahren stattgefunden hat. Nach Satz 3 gilt die Beantragung eines notariellen Vermittlungsverfahrens durch den Nutzer als fristwahrende Ausübung des Erwerbsrechts nach § 8 Abs. 1.

Zu Absatz 3

Mit Absatz 3 werden die erforderlichen Regelungen zum Geschäftswert und zur Kostentragungspflicht für das notarielle Vermittlungsverfahren getroffen. Hinsichtlich des Geschäftswertes konnte nicht an § 100 Abs. 2 SachenRBERG angeknüpft werden. Satz 3 bestimmt entsprechend § 12 Satz 1, dass der Nutzer grundsätzlich auch die Kosten des notariellen Vermittlungsverfahrens trägt, und zwar entgegen § 101 Abs. 2 Nr. 1 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes auch im Falle einer Einstellung nach § 95 Abs. 1 Nr. 1 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes. Im Übrigen bleibt es bei den Bestimmungen des § 101 Abs. 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes, wonach derjenige die Kosten tragen soll, der die zusätzlichen und im Ergebnis überflüssigen Kosten des Vermittlungsverfahrens verursacht hat.

Zu Artikel 2 – Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Änderung von Artikel 233 § 2a Abs. 9

§ 2a Abs. 9 enthält ein besonderes Besitzrecht für die Nutzung fremder Grundstücke zu öffentlichen Zwecken. Das Besitzrecht läuft am 30. September 2001 aus und wird durch das Besitzrecht nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz mit dessen Inkrafttreten am 1. Oktober 2001 abgelöst. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt es auch hinsichtlich der Höhe des Moratoriumszinses bei der bisherigen Regelung.

Allerdings ist der Zeitraum, für den ein Nutzungsentgeltanspruch gefordert werden kann, bis zum 22. Juli 1992 zurück zu erstrecken. Mit Beschluss vom 8. April 1998 – 1 BvR 1680/93 u. a. – hat das Bundesverfassungsgericht Artikel 233 § 2a Abs. 8 Satz 1 EGBGB in der Fassung des Sachenrechtsänderungsgesetzes vom 21. September 1994 insoweit für unvereinbar mit Artikel 14 des Grundgesetzes erklärt, als er für die Zeit vom 22. Juli 1992 (Inkrafttreten des das sachenrechtliche Moratorium begründenden 2. Vermögensrechtsänderungsgesetzes) bis zum 31. Dezember 1994 einen gesetzlichen Anspruch des Grundstückseigentümers auf Nutzungsentgelt gegen den zum Besitz berechtigten Grundstücksnutzer nicht vorsieht. Damit ist verfassungsrechtlich geklärt, dass dem Grundstückseigentümer für den genannten Zeitraum eine unentgeltliche Nutzung seines Eigentums durch andere nicht mehr zugemutet werden darf. Für private Nutzer ist der Gesetzgebungsauftrag des Bundesverfassungsgerichts durch Artikel 4 Nr. 2 des Grundstücksrechtsänderungsgesetzes vom 2. November 2000 (BGBl. I S. 1481, 1482) durch Änderung des Artikels 233 § 2a Abs. 1 EGBGB umgesetzt worden. Für die öffentliche Nutzung des Grundstücks soll die Anpassung nunmehr erfolgen. Dem Grundstückseigentümer, dessen Anspruch auch nach geltendem Recht von der schriftlichen Geltendmachung abhängig ist, kann im Interesse der Planungssicherheit für die öffentlichen Haushalte aber zugemutet werden, diesen ihm für die Vergangenheit zufallenden Anspruch binnen einer Ausschlussfrist von sechs Monaten geltend zu machen.

Zu Artikel 3 – Änderung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes

Änderung von § 12 Sachenrechtsbereinigungsgesetz

Mit der Neufassung des § 12 Abs. 2 SachenRBerG sollen Probleme und Schwierigkeiten bei der Anwendung der Vorschrift in der Praxis ausgeräumt werden. Kommentierung und Fachliteratur zur Sachenrechtsbereinigung bei Überlassungsverträgen haben kritisiert, dass der vom Gesetzgeber gewollte Berechnungsmodus zur Prüfung einer Anspruchsberechtigung nach nicht in der erforderlichen Klarheit zum Ausdruck komme. Durch die gerichtliche Praxis wurde deshalb auch beklagt, dass die erstellten Gutachten zwangsläufig häufig nicht geeignet seien, die Tatbestandsvoraussetzungen des § 12 Abs. 2 SachenRBerG darzulegen.

Zu Nummer 1

In Satz 1 Nr. 1 soll klargestellt werden, dass es auf die Vergrößerung der Wohnfläche in den Fällen der Wohnnutzung und auf die Vergrößerung der Nutzfläche bei gewerblicher Nutzung des Objekts ankommt.

Mit den weiteren Änderungen sollen Wertungslücken geschlossen werden. So haben Überlassungsvertragsnehmer oft nicht nur die bauliche Instandsetzung des überlassenen Hauses übernommen, sondern auch Nebengebäude neu errichtet oder baulich umgestaltet. Hinzu kommen in vielen Fällen bauliche Investitionen, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, aber die Wohnqualität des Grundstückes mitbestimmen. § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 2 in der bisherigen Fassung ließ nicht erkennen, ob auch diese baulichen Investitionen des Nutzers zu berücksichtigen sind. Nunmehr wird klargestellt, dass alle baulichen Maßnahmen des Nutzers, soweit sie ein Bauwerk oder eine bauliche Anlage betreffen, einzubeziehen sind, wobei dann allerdings in den Vergleich zwischen den Anwendungen des Nutzers und dem Sachwert des dem Nutzer überlassenen Gebäudes auch die bei Vertragsabschluss dem Nutzer überlassenen sonstigen baulichen Anlagen zuzurechnen sind.

Da sich bauliche Maßnahmen in der DDR aufgrund des Mangels an Material und Handwerkern oft über einen längeren Zeitraum erstreckten, sollen nach Satz 1, zweiter Halbsatz (neu), räumlich und zeitlich zusammenhängende Investitionen des Nutzers auch als eine einheitliche bauliche Maßnahme bewertet werden können. Von einer zusammenhängenden Investition ist aber dann nicht mehr auszugehen, wenn sich die baulichen Maßnahmen über einen Zeitraum von über drei Jahren erstrecken.

In Satz 2 wird klargestellt, dass die jährlichen Pauschalen für nicht nachweisbare bauliche Investitionen des Nutzers in jedem Fall in vollem Umfang, d. h. vom Abschluss des Überlassungsvertrages bis zum 2. Oktober 1990, dem Nutzer zuzurechnen sind. Mit den Pauschalen sollte insbesondere dem Umstand Rechnung getragen werden, dass der Überlassungsvertragsnehmer die überlassenen Gebäude meist in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand übernommen hatte und damit in der Regel ständige Aufwendungen für die Instandhaltung des Gebäudes während der gesamten Laufzeit des Überlassungsvertrages erbringen musste. Die mitunter praktizierte Anrechnung der Pauschalen nur bis zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag hat dazu geführt, dass Überlassungsvertragsnehmer, die nach Vertragsabschluss schon frühzeitig mit der Instandsetzung des Gebäudes begonnen haben, gegenüber den Überlassungsvertragsnehmern, die erst nach längerer Laufzeit des Vertrages erste bauliche Maßnahmen vorgenommen haben, in nicht nachvollziehbarer Weise benachteiligt wurden. Hinsichtlich der jährlichen Pauschalen für nicht nachweisbare Investitionen des Nutzers wird außerdem ergänzend bestimmt, dass hierbei immer der Gebäuderestwert zum Zeitpunkt der Überlassung zugrunde gelegt werden soll. Die Vorschrift ließ bisher offen, zu welchem Stichtag der Gebäuderestwert zu ermitteln war.

Zu Nummer 2

Die redaktionelle Aufteilung des bisherigen Satz 1 in zwei Sätze führt dazu, dass der im bisherigen Satz 5 enthaltene Verweis auf den Vorsatz angepasst werden muss.

Zu Nummer 3

Mit der Einfügung des neuen Satzes wird klargestellt, dass bei der Bestimmung des Umfangs der Aufwendungen des Nutzers das Sachwertverfahren nach §§ 21 bis 25 WertV 88

zugrunde zu legen ist. Der Hinweis darauf, dass das Verhältnis zwischen den Aufwendungen des Nutzers und dem Gebäudesachwert nach den heutigen Bewertungsmaßstäben zu bestimmen ist, begegnet zusätzlich dem mitunter geäußerten Vorbehalt, die Sachwertmethode sei ungeeignet, weil sie im Grunde unvergleichbare Größen miteinander in Beziehung setze.

Zu Artikel 4 – Inkrafttreten

Das Gesetz tritt am 1. Oktober 2001 in Kraft.

