

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Burkhard Lischka, Dr. Peter Danckert, Sebastian Edathy, Dr. Edgar Franke, Iris Gleicke, Hans-Joachim Hacker, Dr. Eva Högl, Daniela Kolbe (Leipzig), Angelika Krüger-Leißner, Ute Kumpf, Christine Lambrecht, Steffen-Claudio Lemme, Thomas Oppermann, Marianne Schieder (Schwandorf), Silvia Schmidt (Eisleben), Olaf Scholz, Swen Schulz (Spandau), Sonja Steffen, Christoph Strässer, Dr. Marlies Volkmer, Dagmar Ziegler, Dr. Frank-Walter Steinmeier und der Fraktion der SPD

Entwurf eines Gesetzes zur Vereinfachung des Verfahrens nach der Grundstücksverkehrsordnung

A. Problem

Die Grundstücksverkehrsordnung (GVO) schränkt den Grundstücksverkehr innerhalb des Beitrittsgebiets zur Sicherung von Restitutionsansprüchen nach dem Vermögensgesetz insoweit ein, als Grundstücksgeschäfte grundsätzlich einer besonderen Grundstücksverkehrsgenehmigung bedürfen. Die Belastung der am Verkehrsgeschäft Beteiligten besteht in der zeitlichen Verzögerung, die finanzielle Belastungen in der Form von Bereitstellungszinsen nach sich ziehen kann, sowie in der Gebührenerhebung für die Genehmigungserteilung. Investitionen und Kaufpreiszahlungen im Immobilienverkehr der ostdeutschen Länder werden zeitlich verzögert.

B. Lösung

Die Änderung einzelner Vorschriften der Grundstücksverkehrsordnung, Grundbuchordnung (GBO) sowie des Vermögensgesetzes mit dem Ziel, den der GVO zugrunde liegenden Sicherungsgedanken zielgenau zu Gunsten noch offener vermögensrechtlicher Ansprüche aufrechtzuerhalten. Gleichzeitig soll Grundstücken, die nicht mit Rückübertragungsansprüchen belastet sind, ab dem 1. Januar 2014 die unbeschränkte Teilnahme am Grundstücksverkehr ermöglicht werden.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Die Änderung einzelner Vorschriften der Grundstücksverkehrsordnung, Grundbuchordnung sowie des Vermögensgesetzes (VermG) verursacht keine direkten Kosten, reduziert aber die Verwaltungsaufwendungen der Länder und Kommunen.

Entwurf eines Gesetzes zur Vereinfachung des Verfahrens nach der Grundstücksverkehrsordnung

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung der Grundstücksverkehrsordnung

Die Grundstücksverkehrsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182, 2221), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 44 des Gesetzes vom 22. September 2005 (BGBl. I S. 2809, 2813), wird wie folgt geändert:

1. § 2 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
 - a) Satz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 4 wird das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt.
 - bb) In Nummer 5 wird der Punkt durch das Wort „oder“ ersetzt.
 - cc) Nach Nummer 5 wird folgende Nummer 6 angefügt:

„6. wenn kein Anmeldevermerk in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen ist.“
 - b) In Satz 3 wird die Angabe „5“ durch die Angabe „6“ ersetzt.
2. Nach § 2 wird folgender § 2a angefügt:

„§ 2a
Anmeldevermerk

(1) Soweit innerhalb der Ausschlussfrist des § 30a des Vermögensgesetzes ein zulässiger Antrag auf Rückübertragung nach § 30 Abs. 1 des Vermögensgesetzes eingegangen und weder bestandskräftig abgelehnt noch zurückgenommen oder für erledigt erklärt worden ist, wird dies in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen (Anmeldevermerk).

(2) Eintragung und Löschung des Anmeldevermerks werden durch das Grundbuchamt auf Ersuchen des zuständigen Landesamtes/der zuständigen Mittelbehörde zur Regelung offener Vermögensfragen vorgenommen.

(3) Mit der Berichtigung des Grundbuchs aufgrund eines Ersuchens nach § 34 Abs. 2 Satz 1 des Vermögensgesetzes wird der Anmeldevermerk gegenstandslos.“

Artikel 2

Änderung der Grundbuchordnung

In § 12c Absatz 2 der Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2713), wird nach Nummer 3 folgende Nummer 3a eingefügt:

„3a. die Entscheidungen über Ersuchen des zuständigen Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen um Eintragung und Löschung von Anmeldevermerken gemäß § 2a der Grundstücksverkehrsordnung;“

Artikel 3

Änderung des Vermögensgesetzes

Dem § 30 des Vermögensgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Februar 2005 (BGBl. I S. 205, 224) wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Die Landesämter/die zuständigen Mittelbehörden zur Regelung offener Vermögensfragen ersuchen das zuständige Grundbuchamt für alle in ihrem jeweiligen örtlichen Zuständigkeitsbereich befindlichen antragsbelasteten Grundstücke um Eintragung eines Anmeldevermerks nach § 2a der Grundstücksverkehrsordnung, soweit der Antrag weder bestandskräftig abgelehnt noch zurückgenommen oder für erledigt erklärt worden ist. Zur Vorbereitung des Ersuchens nach Satz 1 beteiligen die Landesämter zur Regelung offener Vermögensfragen die ihnen nachgeordneten zuständigen Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen und das Bundesamt für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen. Wird der Antrag in der Folgezeit bestandskräftig abgelehnt, zurückgenommen oder für erledigt erklärt, ist unverzüglich um Löschung des Anmeldevermerks zu ersuchen.“

Artikel 4

Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Absatzes 2 am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

(2) Artikel 1 Nummer 1 tritt am 1. Januar 2014 in Kraft.

Berlin, den 21. April 2010

Dr. Frank-Walter Steinmeier und Fraktion

Begründung

A. Allgemeines

20 Jahre nach der Wiedervereinigung konnte der überwiegende Teil grundstücksbezogener vermögensrechtlicher Ansprüche beschieden werden. In Sachsen-Anhalt beträgt die Erledigungsquote mehr als 99 Prozent. Von 435 343 Flurstücken, hinsichtlich derer vermögensrechtliche Ansprüche angemeldet worden waren, sind lediglich für 4 043 Flurstücke die geltend gemachten Restitutionsansprüche noch nicht abschließend beschieden. In den übrigen neuen Ländern und Berlin ist überwiegend ein vergleichbarer Abarbeitungsstand erreicht worden.

Vor diesem Hintergrund erfüllt die Grundstücksverkehrsordnung ihren Sicherungszweck im Hinblick auf eine immer geringer werdende Anzahl restitutionsanspruch-belasteter Grundstücke zunehmend auf Kosten des übrigen Grundstücksverkehrs. Obwohl nur noch wenige Grundstücke mit vermögensrechtlichen Ansprüchen belastet sind, wird – von Einzelfällen abgesehen – der gesamte Immobilienverkehr auch weiterhin diesem Genehmigungsverfahren unterworfen.

So erteilten die Landkreise und kreisfreien Städte in Sachsen-Anhalt im Jahr 2009 zu 15 020 Grundstücksverträgen Genehmigungen nach der Grundstücksverkehrsordnung. Lediglich in 37 Verfahren (0,25 Prozent) wurde das Verfahren wegen noch unbearbeiteter Restitutionsansprüche ausgesetzt. Die Gebührenbelastung für die Antragsteller betrug im Jahr 2009 insgesamt 846 000 Euro.

Es ist eine Frage der Zeit, wann die weitere Anwendung der Grundstücksverkehrsordnung nicht mehr verhältnismäßig im Hinblick auf die bezweckte Sicherung der Restitutionsansprüche erscheint und eine verfassungsrechtlich bedenkliche Situation eintritt. Die ersatzlose Aufhebung der Grundstücksverkehrsordnung kommt trotz der hohen Erledigungsquote nicht in Betracht, vielmehr ist die dingliche Sicherung der noch nicht erledigten vermögensrechtlichen Ansprüche weiterhin zu gewährleisten. Andernfalls wären mit vermögensrechtlichen Ansprüchen belastete Grundstücke unbeschränkt verkehrsfähig, der Schutz durch den vermögensrechtlichen Grundsatz „Rückgabe vor Entschädigung“ würde aufgeweicht werden. Schadenersatz- bzw. Entschädigungsansprüche wären nicht ausgeschlossen.

Intention des vorliegenden Gesetzentwurfs ist es deshalb, den der GVO zugrunde liegenden Sicherungsgedanken zielgenau zu Gunsten noch offener vermögensrechtlicher Ansprüche weiter zu verfolgen, nicht mit Rückübertragungsansprüchen belasteten Grundstücken aber ab dem 1. Januar 2014 eine unbeschränkte Teilnahme am Grundstücksverkehr zu ermöglichen.

Dieses Ziel kann erreicht werden, indem

1. das Genehmigungserfordernis nach den Vorschriften der Grundstücksverkehrsordnung auf die mit noch nicht erledigten Rückübertragungsanträgen nach dem Vermögensgesetz belasteten Grundstücke beschränkt wird. Die weiterhin erforderliche Sicherung dieser Rückübertragungsansprüche wird dadurch erreicht, dass auf den noch anmeldebelaasteten Grundstücken in Abteilung II

des Grundbuchs ein im Gesetz definierter Anmeldevermerk eingetragen wird. Die Beschränkung des Genehmigungserfordernisses auf die restitutionsbelasteten Ansprüche soll dann zum 1. Januar 2014 wirksam werden,

2. die Landesämter bzw. zuständigen Mittelbehörden zur Regelung offener Vermögensfragen verpflichtet werden, die Grundbuchämter zu ersuchen, bei den in ihrem örtlichen Zuständigkeitsbereich befindlichen Grundstücken den Anmeldevermerk nach § 2a GVO einzutragen, für die fristgerecht eingegangene, noch nicht erledigte Anträge auf Rückübertragung vorliegen und die hierfür erforderlichen Informationen von den Ämtern zur Regelung offener Vermögensfragen und dem Bundesamt für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen einzuholen (Anfügung eines Absatzes 4 – neu – in § 30 VermG),
3. ein einfaches Verfahren zur Erledigung der Ersuchen durch das Grundbuchamt vorgesehen wird. Dazu ist erforderlich, dass das Ersuchen als amtsseitiges Ersuchen i. S. d. §§ 29 Absatz 3, 38 GBO ohne inhaltliche Prüfungskompetenz des Grundbuchamts zu behandeln ist und die Eintragung und Löschung von Anmeldevermerken dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle übertragen wird, der gemäß § 12c Absatz 2 Nummer 3 GBO bereits mit vergleichbaren Aufgaben befasst ist (Einfügung einer Nummer 3a – neu – in § 12c Absatz 2 GBO).

Die Umsetzung der Maßnahmen zu Nummer 2 führt zu einem einmaligen Verwaltungsaufwand durch die Erledigung der erforderlichen Eintragungsersuchen für die noch offenen Grundstücke und weiterem Verwaltungsaufwand bei Abarbeitung der noch unerledigten Rückübertragungsanträge mit den daraus folgenden Löschungsersuchen; dem entspricht der gemäß Nr. 3 bei den Grundbuchämtern entstehende Aufwand durch Eintragung bzw. Löschung der Anmeldevermerke in Abteilung II der Grundbücher durch die Urkundsbeamten. Bei der Bemessung des erforderlichen Arbeitsaufwandes ist zu berücksichtigen, dass bei den betroffenen Behörden bzw. bei den Grundbuchämtern die Möglichkeit einer im Wesentlichen automatischen Abarbeitung besteht und die Grundbuchämter heute bei allen Immobiliengeschäften, die dem Anwendungsbereich des § 2 GVO unterliegen, mithin auch bei nicht restitutionsbelasteten Grundstücken prüfen müssen, ob eine wirksame, auf das konkrete Grundstück bezogene GVO-Genehmigung vorliegt. Von diesem erheblichen Prüfungsaufwand würden die Grundbuchämter künftig entlastet.

Im Hinblick auf das dargestellte Verhältnis zwischen der Zahl der Grundstücke, für welche Restitutionsansprüche noch nicht abschließend geklärt sind, und der Zahl unbelasteter Grundstücke, für welche gleichwohl eine GVO-Genehmigung eingeholt werden muss, besteht sofortiger Handlungsbedarf. Es kann nicht länger hingenommen werden, dass Eigentümer und Erwerber von nicht restitutionsbelasteten Grundstücken über erhebliche Zeiträume die von ihnen gewünschten Geschäfte nicht schließen können, für erhebliche Zeiträume Bereitstellungszinsen zahlen müssen, mit Gebühren belastet werden, den Kaufpreis als Äquivalent ihres Grundstücks nicht erhalten und Investitionen oder städtebau-

lich erwünschte Handlungen verzögert werden, weil die Restitution einer sehr geringen Zahl anderer Grundstücke noch nicht abschließend geklärt ist. Auch die Investitionsfeindlichkeit des bisherigen Verfahrens lässt im Interesse der auf Investitionen dringend angewiesenen neuen Bundesländer ein unverzügliches Handeln als zwingend erscheinen.

Die verbindliche Einführung eines Stichtages, zu welchem die Anwendung der GVO beschränkt wird, gewährleistet Rechts- und Planungssicherheit. Die einzelnen Behörden und die Grundbuchämter können sich einheitlich und verbindlich darauf einstellen, zu welchem Termin die Ersuchen und Eintragungen erledigt sein müssen. Es bleibt bei einer bundeseinheitlichen Regelung, die Vertragsparteien und Notare müssen sich nicht auf länderspezifische Besonderheiten einstellen.

Wann die Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen (ÄRoV) damit beginnen, um Eintragung der Anmeldevermerke zu ersuchen und bis zu welchem Termin die Ersuchen bei den Grundbuchämtern gestellt werden müssen, damit eine Eintragung vor dem 1. Januar 2014 erfolgen kann, ist im Gesetzentwurf nicht geregelt, um der jeweiligen Landesexekutive die Möglichkeit zu belassen, dies unter Berücksichtigung eventueller Besonderheiten durch Erlass zu regeln.

B. Einzelbegründung

Zu Artikel 1

Zu Nummer 1 Buchstabe a

In der neuen Nummer 6 werden die Sachverhalte, bei denen eine Genehmigung für Rechtsgeschäfte nach § 2 Absatz 1 Satz 1 nicht erforderlich ist, um den Fall erweitert, dass kein Anmeldevermerk in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen ist.

Zu Nummer 1 Buchstabe b

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeregelung zu Nummer 1.

Zu Nummer 2

Die weiterhin erforderliche Sicherung der Rückübertragungsansprüche wird durch den gesetzlich definierten und für die noch anmeldebelasteten Grundstücke in Abteilung II des Grundbuchs einzutragenden Anmeldevermerk gewährleistet. Dieser erfasst alle Anmeldungen, die rechtzeitig gemäß § 30a des Vermögensgesetzes bei den zuständigen Be-

hörden eingegangen sind. Der Anmeldevermerk, der den Rückübertragungsanspruch sichern soll, wird gegenstandslos, wenn die Entscheidung über die Rückübertragung unanfechtbar geworden ist. Er ist gemäß § 87 Buchstabe a GBO zu löschen.

Zu Artikel 2

Es wird ein einfaches Verfahren zur Erledigung der Ersuchen durch das Grundbuchamt vorgesehen. Dazu ist erforderlich, dass das Ersuchen als amtsseitiges Ersuchen i. S. d. § 29 Absatz 3, des 38 GBO ohne inhaltliche Prüfungskompetenz des Grundbuchamts zu behandeln ist und die Eintragung und Löschung von Anmeldevermerken dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle übertragen wird, der gemäß § 12c Absatz 2 Nummer 3 GBO bereits mit vergleichbaren Aufgaben befasst ist. Wenn der Restitutionsantrag erfolgreich ist und das Grundbuch nach § 34 Absatz 2 VermG zu berichtigen ist, kann der insoweit ohnehin zuständige Rechtspfleger die Löschung des dann gegenstandslosen Anmeldevermerks ohne Mehraufwand und gleichzeitig vornehmen.

Zu Artikel 3

Die Landesämter zur Regelung offener Vermögensfragen werden verpflichtet, die Grundbuchämter zu ersuchen, bei den Grundstücken einen Anmeldevermerk nach § 2a Absatz 3 GVO einzutragen, für die fristgerecht eingegangene, noch nicht erledigte Anträge auf Rückübertragung vorliegen. Entsprechend haben die Ämter zu verfahren, wenn sich ein Antrag, für den um Eintragung eines Anmeldevermerks ersucht worden ist, in der Folgezeit durch Ablehnung, Rücknahme oder Erledigungserklärung erledigt.

Zu Artikel 4

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.

Hier ist ein zeitlich gestaffeltes Inkrafttreten der Vorschriften erforderlich.

Die gesetzlichen Regelungen für das Ersuchen der jeweiligen Behörden um die Eintragung eines Anmeldevermerks und dessen Eintragung sollen unmittelbar in Kraft treten.

Erst wenn die Eintragungen von Anmeldevermerken zur Sicherung der Rückübertragungsansprüche als „notwendige Vorarbeit“ vollständig realisiert worden sind, können die Grundstücke, für die ein Anmeldevermerk nicht eingetragen ist, von dem Genehmigungserfordernis der GVO ausgenommen werden.