

UiD Extra 6/1998

Erleichterungen für Alteigentümer

**Vereinfachungen im
Verwaltungsverfahren**

**Zwischenbericht des
Arbeitskreises „Enteignungen
1945 bis 1949“ der CDU/CSU-
Bundestagsfraktion**

Unter Leitung des Stellvertretenden Vorsitzenden der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Rupert Scholz, hat der Arbeitskreis „Enteignungen 1945 bis 1949“ der CDU/CSU-Bundestagsfraktion seinen Zwischenbericht vorgelegt. Er wird nachfolgend dokumentiert:

I. Ausgangslage

Nach der gemeinsamen Erklärung der beiden Deutschen Regierungen zur Regelung offener Vermögensfragen vom 15. Juni 1990, die Bestandteil des Einigungsvertrages geworden ist, sind Enteignungen auf besatzungsrechtlicher bzw. besatzungshoheitlicher Grundlage nicht mehr rückgängig zu machen. Dies wurde in Art. 143 Abs. 3 GG verfassungsrechtlich abgesichert und in § 1 Abs. 8 lit. a VermG einfachgesetzlich geregelt. Das Bundesverfassungsgericht hat dieses Restitutionsverbot in seiner Entscheidung vom 23. April 1991 (BVerfGE 84, 90) sowie in späteren Entscheidungen bestätigt.

Als Ausgleich wurden für die betroffenen Alteigentümer im Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) die Zahlung einer finanzieller Ausgleichsleistung, die sich am 3fachen Einheitswert von 1935 orientiert, und die Möglichkeit zum beschränkten Rückerwerb von ehemals enteigneten oder vergleichbaren land- oder forstwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.

Die Praxis hat gezeigt, daß bei der Umsetzung des EALG, insbesondere der Flächenerwerbsmöglichkeiten für die Alteigentümer nicht unerhebliche Probleme aufgetreten sind.

II. Mitglieder des Arbeitskreises

Aus diesem Grunde hat die CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag unter der Leitung des stellvertretenden Fraktionsvorsitzenden **Prof. Dr. Rupert Scholz** einen Arbeitskreis gebildet.

Weitere Mitglieder des Arbeitskreises sind die Mitglieder des Deutschen Bundestages **Dr. Wolfgang Götzer, Joachim Gres, Dr. Michael Luther** und **Prof. Dr. Wolfgang Frhr. v. Stetten**.

An den Sitzungen des Arbeitskreises nahmen zudem regelmäßig Vertreter des Bundeskanzleramtes, des Bundesministeriums der Finanzen, des Bundesministeriums der Justiz, des Bundesministeriums für Ernährung, Land-

wirtschaft und Forsten sowie ein Vertreter des Beauftragten der Bundesregierung für die neuen Länder, des **Staatssekretärs Dr. Rudi Geil**, teil.

III. Zielsetzung des Arbeitskreises

Ziel des Arbeitskreises ist in erster Linie, Erschwernisse und Probleme faktischer Art, die bei der Durchführung des EALG und der darauf beruhenden Flächenerwerbsverordnung entstanden sind, zu beheben. Es soll mit anderen Worten der Ablauf der Verwaltungsentscheidungen der betreffenden Ämter und Stellen effektiviert und beschleunigt werden.

Gesetzesänderungen, die Grundlage für eine Erhöhung der Entschädigung oder Vergrößerung der erwerblichen Flächen wären, gehören – auch im Hinblick auf die Mehrheitsverhältnisse im Bundesrat – grundsätzlich nicht zum Gegenstand der Beratungen.

In diesem Rahmen soll möglichst auch den Parteitagsbeschlüssen von CDU und CSU vom Herbst 1997 Rechnung getragen werden.

IV. Sitzungen des Arbeitskreises

Der Arbeitskreis hat seine Arbeit im Oktober 1997 aufgenommen. Am 24. Oktober 1997 hat er zum erstenmal Betroffene angehört und sich ein Bild von den gegenwärtigen Problemen verschafft. Weitere Sitzungen fanden im November und Dezember 1997 sowie Anfang Februar 1998 statt.

V. Wesentliche Verbesserungen für frühere Eigentümer im Rahmen der geltenden Rechtslage (bisherige Ergebnisse)

In Zusammenarbeit mit der Bundesregierung, insbesondere mit dem federführenden Bundesministerium der Finanzen, wurden bisher folgende Ergebnisse erzielt:

1. Erwerbsvoraussetzungen

● **Ortsansässigkeit der Pächter**

Pächter müssen für die Kaufberechtigung ihren Hauptwohnsitz in der Nähe der Betriebsstätte nachweisen. Zur Vermeidung unnötigen bürokratischen Aufwandes soll für den Nachweis künftig die Vorlage einer gültigen Meldebescheinigung ausreichen.

● **Enteignete Pächter**

Auch Pächter, die ihren Pachtbetrieb durch Enteignung verloren haben, sollen am Flächenerwerb teilnehmen können.

● **Vorweggenommene Erbfolge**

Nicht nur die Erben der früheren Eigentümer, sondern auch künftige Erben können am Flächenerwerb teilnehmen.

● **Mehrfachberechtigung**

Sofern ein Erwerbsinteressent Erbe mehrerer Enteigneter ist, hat er die Möglichkeit zum Mehrfacherwerb, d. h. zum selbständigen Erwerb in der Erbfolge jedes Enteigneten.

● **Kettenübertragung**

Die Übertragung der Erwerbsberechtigung der Wiedereinrichter innerhalb einer Erbengemeinschaft bzw. an bestimmte Angehörige kann auch nacheinander erfolgen, so daß die Weitergabe der Erwerbsmöglichkeit ggf. über mehrere Generationen möglich ist.

● **Verpachtungsverpflichtung**

Nicht selbstbewirtschaftende Alteigentümer, deren Flächen kurzfristig verpachtet sind, werden beim Kauf nicht mehr zur Verlängerung der Pachtverträge auf 18 Jahre verpflichtet, so daß auch die Möglichkeit besteht, nach Ablauf der kurzen Pachtfrist selbst zu bewirtschaften.

● **Konkurrenzen bei 1000 ha Walderwerb**

Bei konkurrierenden Kaufanträgen innerhalb des 1000 ha Walderwerbs werden frühere Eigentümer gegenüber Neueinrichtern bevorzugt, wenn sie ein im wesentlichen gleichwertiges Betriebskonzept vorlegen.

● **Begünstigter Erwerb unter 10 ha Forst (§ 6 Abs. 6 FlErwV = Flächenerwerbsverordnung)**

Die Bodenverwaltungs- und -verwertungsgesellschaft (BVVG) wendet diese Vorschrift nunmehr einheitlich bei jedem Erwerb von Teilflächen von jeweils bis zu 10 ha Forst durch einen Erwerbsberechtigten an.

● **Nachbesserungs-/Anpassungsklausel**

Die BVVG ist bereit, in die notariellen Kaufverträge mit den Alteigentümern auf deren Wunsch folgende „Sprechklausel“ aufzunehmen:

„Sofern das EALG wegen der derzeit vor dem Bundesverfassungsgericht anhängigen Verfassungsbeschwerden bzw. wegen der derzeit bei der Europäischen Kommission anhängigen Beschwerdeverfahren zukünftig geändert wird, sind die Vertragsparteien jeweils bereit, miteinander darüber zu sprechen, ob und inwieweit dieser Vertrag in Ansehung dieser Gesetzesänderung angepaßt werden soll.“

● **Nutzungersatz beim Rücktritt vom Vertrag**

Die BVVG ist bereit, den Anspruch auf Nutzungersatz für den Fall des Rücktritts vom Vertrag aufzugeben, bei gleichzeitigem Ausschluß der Kaufpreisverzinsung.

● **Keine Vorkaufsrechte von Ländern und Gemeinden**

Die Bundesregierung vertritt die Rechtsauffassung, daß Vorkaufsrechte von Ländern und Gemeinden nach den Landesgesetzen (Naturschutzgesetze und Waldgesetze) und im Baugesetzbuch auf begünstigte Ver-

käufe nach dem EALG nicht anwendbar sind, weil andernfalls der begünstigte Personenkreis am Flächenerwerb hierdurch erweitert würde. Dies stünde der Zweckbindung des EALG entgegen.

2. Erwerbsvolumen

● **Kumulation beim Walderwerb**

Frühere Eigentümer ohne Restitutionsanspruch, die am 1000 ha Walderwerb teilnehmen, können zusätzlich in Höhe ihrer Ausgleichsleistung Wald kaufen.

● **Miteigentümer**

Ein Miteigentümer einer enteigneten Bruchteilsgemeinschaft wird in bezug auf seinen Bruchteil wie ein Alleineigentümer behandelt, obwohl in dem Fall der enteignete Vermögenswert auch wirtschaftlich bereits aufgeteilt war. Enteignete Miteigentümer können somit ohne Aufteilung wie enteignete Alleineigentümer in voller Höhe am Flächenerwerb teilnehmen.

● **Erbengemeinschaften**

Im Fall der Enteignung einer Erbengemeinschaft (Gesamthandseigentum) erfolgt die Aufteilung der Erwerbsberechtigung innerhalb der Erbengemeinschaft nicht entsprechend der Erbquote, sondern innerhalb des betreffenden Erwerbstatbestandes. Dadurch können innerhalb einer Erbengemeinschaft mehrere Erwerbstatbestände ausgeschöpft werden (1000 ha Walderwerb, Flächenkauf mit Ausgleichsleistung, Pächtererwerb).

Bei etwa vier Miterben zu jeweils einem Anteil von $\frac{1}{4}$, von denen zwei am 1000 ha Walderwerb teilnehmen wollen, sind diese deshalb nicht auf einen Erwerbsumfang von max. 250 ha Wald beschränkt. Jeder der beiden Miterben kann vielmehr max. 500 ha Wald erwerben. Von den übrigen kann einer vollständig am Pächtererwerb und der vierte am Flächenkauf mit Ausgleichsleistung teilnehmen.

● **Anwendung der Degression**

Bei der Berechnung des Erwerbsvolumens der nicht selbstbewirtschaftenden Alteigentümer wird erhaltener Lastenausgleich nicht abgezogen.

In der Folge wird bei der Berechnung des max. Erwerbsvolumens die Degression gesondert auf den land- und forstwirtschaftlichen Teil des enteigneten Vermögens angewandt. Insoweit ist ein über die zustehende Höhe der Ausgleichsleistung hinausgehender Erwerb des nicht selbstbewirtschaftenden früheren Eigentümers möglich.

3. Finanzierung

● **Stundung des Kaufpreises**

Wer nach dem EALG Flächen begünstigt erwerben will, muß den Kaufpreis sofort entrichten. Der einem Alteigentümer zustehende Entschädigungs- oder Ausgleichsleistungsanspruch wird bisher nicht darauf angerechnet und zudem frühestens ab dem 1. Januar 2004 fällig und verzinst.

Das Bundesfinanzministerium prüft deshalb derzeit die Möglichkeiten, den Alteigentümern den Kaufpreis in Höhe der Ausgleichsleistung bis zur Fälligkeit der Schuldverschreibungen im Jahr 2004 zu stunden. Dasselbe gilt für die Frage, ob und in welcher Höhe ggf. Stundungszinsen verlangt werden. Es geht dabei insbesondere um die nicht selbstbewirtschaftenden früheren Eigentümer. Von einer solchen Zahlungserleichterung würden vor allem auch die früheren Eigentümer von kleineren Flächen (unter 100-ha-Fälle) erfaßt.

● **Kreditfinanzierung**

Entsprechend den Regelungen des EALG war ursprünglich vorgesehen, Grundpfandrechten den 3. Rang einzuräumen (1. Rang: Veräußerungsverbot, 2. Rang: Rückauffassungsvormerkung zugunsten der Rücktrittsrechte der BVVG). Um die Bereitschaft der Banken zur Finanzierung zu fördern, hat die BVVG nunmehr vertragliche Regelungen entwickelt, nach denen die Rückauffassungsvormerkung im Rang hinter die Grundschuld zurücktritt und die BVVG bei Ankündigung der Bank, das Grundpfandrecht verwerten zu wollen, dieses entweder ablöst oder die Löschung des erstrangigen Veräußerungsverbotes bewilligt.

Die BVVG ist zum Abschluß einer entsprechenden Rahmenvereinbarung im landwirtschaftlichen Bereich mit interessierten Kreditinstituten bereit.

4. Anwendung der Härtefallklausel bei der 20jährigen Zweckbindung

Die in der Flächenerwerbsverordnung vorgesehenen Bindungen der erwerbsberechtigten Alteigentümer sind nicht absolut zwingend. Die BVVG prüft bei der Vertragsdurchführung, ob der Käufer einen wichtigen Grund hatte, von dem Betriebskonzept erheblich abzuweichen, oder ob die Gesellschafterzusammensetzung beibehalten wurde. Aber auch wenn ein Rücktrittsgrund vorliegt, kann die BVVG davon absehen, ihn geltend zu machen: Es gilt dann noch die Härtefallklausel, zu der die BVVG eine wohlwollende Einzelfallprüfung zugesagt hat.

VI. Aussetzung der Verkäufe an Nichtberechtigte

EALG-Berechtigte haben generell Vorrang vor nichtberechtigten Kaufinteressenten. Dennoch werden Verkaufsentscheidungen zugunsten von Nichtberechtigten aufgrund einer Entscheidung von Bundesfinanzminister Theo Waigel nunmehr – vorübergehend – grundsätzlich ausgesetzt.

VII. Mängel im Gesetzesvollzug durch die Länder

Die Länder, die das AusglLeistG ausführen, werden aufgefordert, für ein zügiges Verfahren zur Erteilung der EALG-Bescheide zu sorgen. Diese Bescheide sind Voraussetzung für die Berechnung des Erwerbsumfanges eines Alteigentümers, für die Ausstellung der Schuldverschreibung sowie für eine Anrechnung der Ausgleichsleistung auf den Kaufpreis.

Die Bemühungen des Bundes zur Erleichterung und Verbesserung des Flächenerwerbs durch die früheren Eigentümer hängen in wesentlichen Teilen auch davon ab, daß die Landesbehörden die EALG-Bescheide zügig ausstellen. Hiervon sind insbesondere die nicht selbstbewirtschaftenden „Kleinerwerber“ nachteilig betroffen.