

## **Deutschland verabschiedet ein neues Gesetz über den Rückkauf von Mauer- und Grenzstücken**

Von David J. Rowland, Esq.

Der Deutsche Bundestag hat ein neues Gesetz über die Rückübertragung von sogenannten Mauer- und Grenzgrundstücken entlang der ehemaligen Grenze zwischen Ost- und West-Deutschland verabschiedet (Mauergesetz), das am 16. Juli 1996 in Kraft getreten ist.

### **Geschichtlicher Hintergrund und Verhältnis zum Vermögensgesetz von 1990**

Die Grundstücke entlang der ehemaligen Grenze zwischen Ost- und West-Deutschland und insbesondere entlang der Berliner Mauer haben eine große geschichtliche Bedeutung, da die Berliner Mauer sowohl die Zeit des Kalten Krieges als auch die Teilung Deutschlands symbolisierte. Die Mauergrundstücke stehen heute zum großen Teil im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Dies folgt daraus, daß die DDR diese Grundstücke für den Mauerbau enteignete und die Bundesrepublik ihr rechtlicher Nachfolger ist.

Das neue Gesetz schließt mit Blick auf diesen besonderen historischen Hintergrund eine Lücke im Vermögens- und Entschädigungsrecht und gibt ehemaligen Eigentümern zusätzliche Rechte. Zwar begründete schon das im Jahre 1990 in Kraft getretene Vermögensgesetz Rückübertragungsansprüche für ehemalige Grundstückseigentümer, wenn sie ihr Eigentum in den (späteren) Grenzen der DDR entweder verfolgungsbedingt während der Nazi-Herrschaft oder durch Enteignung zur DDR-Zeit verloren haben.

Das Problem hinsichtlich der Mauergrundstücke ist jedoch folgendes: Sie wurden zwar 1961 durch die DDR enteignet. Die Rückübertragung von Eigentum bzw. die Entschädigung ist aber nach den Vorschriften des Vermögensgesetzes dann ausgeschlossen, wenn die Eigentümer bereits einmal auf irgendeine Weise entschädigt worden sind. Genau das ist jedoch bei fast allen Mauergrundstücken der Fall. Sie wurden nämlich von der DDR bei Errichtung der Mauer auf der Grundlage des sogenannten Verteidigungsgesetzes enteignet. Das Verteidigungsgesetz sah auch für die Enteignung eine Entschädigung vor.

Allerdings erfolgte die Entschädigung praktisch meist in der Weise, daß die auf dem Grundstück lastenden Hypotheken (die oft erst von den Behörden der DDR bestellt worden waren!) abgeschrieben, also mit der Entschädigung verrechnet wurden. Tatsächlich erhielten also die Eigentümer häufig überhaupt keine Entschädigung. Trotzdem lehnten die nach dem Vermögensgesetz zuständigen Behörden, die Vermögensämter, eine Rückübertragung des Eigentums bzw. eine erneute Entschädigung zu Recht ab, weil bereits eine Entschädigung nach dem Verteidigungsgesetz "gezahlt" worden war.

Dies betrachteten nicht nur die Alteigentümer von Mauergrundstücken als Ungerechtigkeit. Sie - und

mit ihnen vor allem das Bundesland Berlin - argumentierten, bei der Enteignung von Mauergrundstücken handele es sich um typisches teilungsbedingtes Unrecht. Der jetzige, rechtsstaatliche Gesetzgeber müsse dies rückgängig machen. Die Bundesregierung hingegen befürchtete, die Rechts- und Investitionssicherheit in den neuen Bundesländern werde gefährdet, wenn erneut Restitutionsansprüche gewährt würden. Denn damit würde auch der Eigentumsstatus von weiteren Grundstücken wieder in Frage gestellt. Nach einer zum Teil heftigen politischen Debatte um diese Frage ist nun der Bundestag mit der gesetzlichen Regelung im Mauergesetz den Alteigentümern entgegengekommen.

Das Mauergrundstücksgesetz erlaubt es früheren Eigentümern von Mauergrundstücken, diese zu einem sehr günstigen Kaufpreis von 25% des gegenwärtigen Marktwertes zurückzukaufen. Soweit es notwendig ist, gewährt ihnen die Bundesrepublik hierzu günstige Zahlungsbedingungen.

Für den Fall, daß die Grundstücke bereits von der Bundesrepublik an Investoren verkauft wurden oder daß sie zukünftig für einen öffentlichen Zweck benötigt werden, wird der Rückerwerbsantrag zwar abgelehnt werden. Dann aber gewährt das Gesetz dem Antragsteller einen Entschädigungsanspruch in Höhe von 75% des Verkaufserlöses beziehungsweise 75% des gegenwärtigen Marktwertes. Allerdings wird diese Entschädigung ausschließlich aus Mitteln gezahlt, die durch den Verkauf anderer Mauergrundstücke eingenommen wurden. Die dann noch verbleibenden Einnahmen aus dem Verkauf der Mauer- und Grenzgrundstücke gehen in einen Fond zur Förderung wirtschaftlicher, kultureller und sozialer Zwecke in den neuen Bundesländern.

### **Jüdische Anspruchsteller**

Für die meisten Opfer der Nazi-Verfolgung, die die Rückübertragung von Mauer- und Grenzgrundstücken erreichen wollen, wird das neue Gesetz keine Auswirkungen haben. Jüdische Anspruchsteller, die während der Nazi-Herrschaft Mauergrundstücke besaßen und diese dann verkaufen mußten, haben bereits nach dem Vermögensgesetz ein Recht auf Rückübertragung dieser Grundstücke oder auf Entschädigung. Das neue Mauergesetz findet allerdings ausnahmsweise für den Fall Anwendung, daß jüdische Personen diese Grundstücke nicht während der Nazi-Herrschaft, sondern erst 1961/62 durch Enteignungen im Zusammenhang mit dem Mauerbau, also auf der Grundlage des Verteidigungsgesetzes verloren haben.

Grundsätzlich sollten Antragsteller, die die Rückübertragung von Mauergrundstücken bereits nach dem Vermögensgesetz beantragt haben, nun auch einen Antrag nach dem neuen Mauergesetz stellen, um alle möglichen Rechte und Optionen zu wahren. Jedoch müssen die Wechselwirkungen dieser beiden Ansprüche beachtet werden:

Ein Anspruch nach dem neuen Mauergesetz muß - wie erwähnt - dann erfolglos bleiben, wenn der Antragsteller bereits die Rückübertragung des Eigentums erreicht oder Entschädigung nach dem Vermögensgesetz erhalten hat. Deswegen werden die Anträge nach dem Mauergesetz von den Behörden nicht bearbeitet, bevor nicht über den entsprechenden Antrag nach dem Vermögensgesetz entschieden wurde.

Herauszuheben ist aber folgendes: Auf keinen Fall sollte ein Antrag nach dem Vermögensgesetz einfach zurückgenommen werden, um den Weg für eine Entscheidung nach dem Mauergesetz freizumachen. Dies gilt gerade auch für jüdische Antragsteller, die die fraglichen Grundstücke bereits

nach dem Vermögensgesetz zurückerhalten könnten. Denn die Restitution nach dem Vermögensgesetz hat gegenüber dem Rückkaufanspruch nach dem neuen Mauergesetz den Vorteil, daß die Zahlung von 25% des Verkehrswertes nicht erforderlich ist.

### **Antragstellung nach dem Mauergrundstücksgesetz**

Da aber aus der Antragstellung nach dem Mauergesetz jedenfalls keine Nachteile erwachsen können, sollten die Alteigentümer, deren Grundstücke im unmittelbaren Mauer- oder Grenzgebiet lagen, diesen Antrag stellen, und zwar unbedingt innerhalb der Frist bis zum 31.01.1997. Er sollte direkt an die zuständige Behörde, nämlich die zuständige Oberfinanzdirektion, gerichtet sein. Für Eigentum in Berlin lautet die Anschrift: Oberfinanzdirektion Berlin, Fasanenstraße 87, 10623 Berlin, Germany. Falls der Antragsteller nicht weiß, welche Behörde für sein früheres, außerhalb Berlins gelegenes Grundstück örtlich zuständig ist, sollte er den Antrag beim Bundesfinanzministerium in Bonn stellen. Die Anschrift lautet: Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn, Germany.

Das Schreiben soll zum Ausdruck bringen, daß der Antragsteller das Grundstück zurückerwerben will - auch wenn er im Moment noch nicht sicher weiß, ob er das Grundstück tatsächlich kaufen will und wie er den Kaufpreis finanzieren kann. Im Antrag sollte eine möglichst genaue Beschreibung des Grundstücks enthalten sein. Es sollten Angaben gemacht werden zum früheren Eigentümer, seiner Beziehung zum Antragsteller, zur genauen Adresse und - soweit bekannt - zur Grundbuchbezeichnung. Wenn möglich sollte der Antrag in deutscher Sprache gestellt werden. Aber auch eine englischsprachige Anmeldung ist wirksam.

Der Antrag muß selbst dann vor dem Ablauf der Antragsfrist gestellt werden, wenn bis dahin nicht alle Informationen zum Grundstück bekannt sind. Hinsichtlich der Frist ist ferner zu beachten, daß das Antragsschreiben möglichst frühzeitig nach Deutschland abgeschickt werden sollte. Denn die Frist zum 31. Januar 1997 ist eine Ausschlußfrist. Das bedeutet, daß Anträge, die nach dem 31. Januar 1997 in Deutschland bei der zuständigen Behörde eingehen, als verspätet abgewiesen werden. Der Antragsteller sollte deshalb schnell tätig werden, weil die Bearbeitung der Fälle wahrscheinlich in der Reihenfolge des Eingangs der Anträge erfolgt.

### **Ablauf des Verfahrens**

Nach der ordnungsgemäßen Antragstellung entscheidet die zuständige Behörde, ob das Eigentum zum Preis von 25% des gegenwärtigen Verkehrswertes an den Antragsteller verkauft wird oder ob das Eigentum nicht zurückübertragen werden kann, da es bereits an einen Investor verkauft worden ist oder zu öffentlichen Zwecken benötigt wird.

Im Fall des Rückerwerbs werden dem ehemaligen Eigentümer in besonderen Fällen günstige Zahlungsbedingungen gewährt. So können sie eine Stundung der Kaufpreiszahlung beantragen, wenn die sofortige Entrichtung des Kaufpreises bei ihnen zu ernsthaften Zahlungsschwierigkeiten führen würde. Die Stundung ist mit einer Verzinsung des Kaufpreises von 4% verbunden.

Für den Fall, daß das Grundstück nach der Wiedervereinigung verkauft worden ist, bekommt der Antragsteller eine Entschädigung in Höhe von 75% des Verkaufspreises. Solche Verkäufe an Investoren waren häufig, da die Bundesregierung nach der Vereinigung daran interessiert war, die

wirtschaftliche Entwicklung gerade der innerstädtischen Grundstücke zu beschleunigen.

Wenn das Grundstück für einen öffentlichen Zweck benötigt wird und aus diesem Grunde nicht zurückübertragen werden kann, erhält der Antragsteller 75% des gegenwärtigen Verkehrswertes. Der gegenwärtige Verkehrswert wird durch ein Gutachten ermittelt.

Erhält der Antragsteller nur die 75% ige Entschädigung, so ergeht der entsprechende Bescheid unter dem Vorbehalt, daß Zahlungen nur aus dem Fond erfolgen, der - wie erwähnt - aus den Verkaufserlösen anderer Grundstücke gespeist wird.

Ferner ist - genau wie im Verfahren nach dem Vermögensgesetz -vom Antragsteller nachzuweisen, daß er selbst enteignet wurde oder daß er rechtmäßiger Erbe des ehemaligen Eigentümers ist. Hierzu muß er die erforderlichen deutschen Erbscheine vorlegen. Erbscheine werden von den zuständigen deutschen Nachlaßgerichten erteilt. Zur Verfahrensbeschleunigung sollte der Antragsteller der Restitutionsbehörde zudem die einschlägigen Grundbuchunterlagen sowie Informationen über die Eigentumssituation, das Enteignungsverfahren und über Verkäufe seit der deutschen Wiedervereinigung sowie Katasterpläne zur Verfügung stellen.

All diese Besonderheiten werden zu einer langen Verfahrensdauer führen. Insbesondere ist zu berücksichtigen, daß zunächst Verkaufserlöse in den genannten Fond einfließen müssen, bevor aus diesem Vermögen die Entschädigungszahlungen erfolgen können.

### **Zusammenfassung**

Das neue - politisch umstrittene - Mauergrundstücksgesetz eröffnet den ehemaligen Eigentümern von Mauer- und Grenzgrundstücken die Möglichkeit des Rückkaufs zum Kaufpreis von 25% des gegenwärtigen Verkehrswertes. Wenn das Eigentum nicht zurückübertragen werden kann oder soll, haben die Antragsteller einen Entschädigungsanspruch auf Zahlung von 75% des gegenwärtigen Verkehrswertes oder 75% des Preises, zu dem das Grundstück an Investoren verkauft worden ist. Sie müssen den Rückkaufantrag nach dem neuen Gesetz bis zum 31. Januar 1997 stellen.

Reprinted with the permission of *Aufbau*.