

ANDREAS WILHELM

Offene Vermögensfragen und Investitionen in Ostdeutschland¹

I. Einleitung

Vermögens- und Eigentumsfragen gehören zu den schwierigsten Rechtsproblemen, die durch die deutsche Wiedervereinigung am 3. Oktober 1990 aufgeworfen worden sind. Nach mehr als 15 Jahren eröffnet sich ein interessanter Rückblick auf Lösungsversuche im Spannungsverhältnis zwischen Einzelfallgerechtigkeit und Rechtssicherheit, sozialer Verträglichkeit und wirtschaftlicher Praktikabilität.

Im Rahmen dieses Beitrags wird es nicht möglich sein, eine Beurteilung darüber abzugeben, ob es dem deutschen Gesetzgeber und den mit dem Wiedervereinigungsrecht befassten deutschen Behörden und Gerichten gelungen ist, in allen wesentlichen Bereichen einen an rechtsstaatlichen Maßstäben orientierten gerechten Interessenausgleich zwischen allen Betroffenen herbeizuführen. Die hohe Anzahl an gerichtlichen Entscheidungen auf dem Gebiet der offenen Vermögensfragen in den neuen ostdeutschen Bundesländern macht deutlich, wie kontrovers diese Fragen gesehen werden. Nicht zuletzt wird dies auch deutlich durch mehrere Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte, deren Gegenstand die Vereinbarkeit gesetzlicher Regelungen im Zusammenhang mit den offenen Vermögensfragen mit der europäischen Menschenrechtskonvention war.

Eine jüngere Entscheidung stammt vom 30. 6. 2005 und hat das rechtliche Schicksal von Grundstückseigentum zum Gegenstand, das im Zuge der von der DDR durchgeführten Bodenreform an Kleinbauern verteilt wurde.^{1a} Eine weitere wichtige Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte vom 2. 3. 2005 betrifft die Angemessenheit der von der Bundesrepublik Deutschland nach der Wiedervereinigung eingeführten Entschädigungsregelungen für Grundstücksenteignungen in eben dieser Bodenreform.² Nach Kenntnis des Verfassers sind noch weitere Beschwerden vor dem Gerichtshof anhängig.

Allein in den Jahren 2004 bis 2006 sind jährlich noch über 100 letztinstanzliche Entscheidungen allein von Bundesgerichten ergangen, die im weiteren Sinne of-

¹ Der Beitrag geht auf einen Vortrag zurück, den der Verfasser im Jahr 2005 unter dem Titel „Property Claims and Investment in East Germany“ auf einer Tagung der World Jurist Association in Beijing gehalten hat.

^{1a} EGMR, Grand Chamber, Judgement 30. 6. 2005, Applications nos. 46720/99, 72203/01, 72552/01, Case of John and others v. Germany.

² EGMR, Grand Chamber, Decision 2. 3. 2005, Application nos. 71916/01, 71917/01, 10260/02, Case of von Maltzahn and others v. Germany.

fene Vermögensfragen zum Gegenstand hatten. Die Anzahl der Entscheidungen, die untere Gerichte allein in den letzten drei Jahren zu offenen Vermögensfragen getroffen haben, lässt sich mangels statistischer Erhebungen nur grob schätzen. Eine Zahl zwischen 500 und 1000 Entscheidungen jährlich scheint indes nicht übertrieben.

Die Bundesrepublik Deutschland war nicht der einzige Staat, der sich mit den Rechtsproblemen der Transformation einer auf Volkseigentum beruhenden Planwirtschaft in eine marktwirtschaftliche Wirtschaftsordnung konfrontiert sah. Ziel dieses Beitrages ist es – in sehr groben Zügen –, die von der Bundesrepublik Deutschland eingeschlagenen Lösungswege nachzuzeichnen. Zugleich soll dieser Beitrag verdeutlichen, in welchem Umfang heute noch offene Vermögensfragen als Besonderheiten bei Investitionen in den ostdeutschen Bundesländern eine Rolle spielen. Hierzu soll insbesondere eine Checkliste für den Unternehmens- und Grundstückskauf in Ostdeutschland beitragen, die allerdings auch nur in Grundzügen die häufigsten Fragestellungen aufzeigen kann.

Eine weit interessantere Aufgabe bleibt indes noch zu leisten, denn bislang hat sich die Rechtswissenschaft kaum dem Vergleich zwischen den verschiedenen Lösungsansätzen unterschiedlicher Staaten bei der Transformation ihrer Wirtschaftsordnung gewidmet. Eine solche Aufgabenstellung würde leider auch die Grenzen dieses Beitrages bei weitem übersteigen.

II. Offene Vermögensfragen im Zusammenhang mit der deutschen Wiedervereinigung

1. Vorbemerkungen

Der Begriff „offene Vermögensfragen“ wird in der deutschen Rechtswissenschaft und Rechtspraxis häufig in einem engen Sinne für die Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Rückübertragung von Vermögenswerten verwendet, die ihrem Eigentümer auf dem Gebiet der ehemaligen DDR entzogen worden sind. Die mit der deutschen Wiedervereinigung aufgeworfenen eigentums- und vermögensrechtlichen Fragen gehen jedoch weit über diesen engen Fokus auf Reprivatisierungsvorgänge hinaus. Mit einzubeziehen sind vielmehr auch die folgenden Fragen:

- Übergangsrecht und Rechtsangleichung
- Zuordnung von ehemaligem staatlichem Eigentum zu heutigen Vermögensträgern
- Privatisierung ehemaligen Volkseigentums, vor allem durch Unternehmens- und Grundstücksverkauf
- Wiedergutmachung, Rehabilitierung und Entschädigung rechtsstaatswidriger Eingriffe
- Wirtschafts- und Investitionsförderung

Für Investitionen in den neuen deutschen Bundesländern ist ein Blick sowohl auf eventuelle Reprivatisierungsprobleme (offene Vermögensfragen im engeren Sinne), als auch auf die darüber hinausgehenden eigentums- und vermögens-

rechtlichen Fragestellungen (offene Vermögensfragen im weiteren Sinne) erforderlich.

2. Übergangsrecht und Rechtsangleichung

a) Allgemeines

Die Angleichung der Rechtssysteme beider deutscher Staaten im Zuge der Wiedervereinigung ist ein komplexer Vorgang, der inzwischen weitgehend, aber immer noch nicht in allen Einzelheiten als abgeschlossen angesehen werden kann. Zwar trifft es zu, dass sehr weitgehend Teile der Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland auch in den neuen deutschen Bundesländern übernommen worden sind. Vielfach sind aber auch dort geltende Rechtsvorschriften beibehalten worden oder haben zumindest für die in der Vergangenheit liegenden Rechtsvorgänge ihre Bedeutung erhalten. Mitunter lässt sich zum Beispiel die Frage, ob jemand wirksam Eigentum an einem Vermögenswert erworben hat und diesen damit auch an einen Investor veräußern kann, nur durch einen Blick auf Rechtsvorschriften der DDR, z. B. das Zivilgesetzbuch der DDR, beantworten.

Details über die Vielzahl der anzuleichenden rechtlichen Regelungen finden sich in den Anlagen zum Vertrag über die Schaffung einer Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik vom 18. 5. 1990³ und im Vertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der DDR über die Herstellung der Einheit Deutschlands vom 31. 8. 1990 (Einigungsvertrag).⁴ Neben den in diesen Anlagen benannten Gesetzesänderungen sind jedoch eine Vielzahl weiterer Gesetze erlassen worden, die die Anpassung der in beiden deutschen Staaten entstandenen Rechtsordnungen zum Gegenstand haben. Für geplante Investitionen sind insbesondere die Anpassungen des Unternehmens- und des Grundstücksrechts von Bedeutung.

b) Unternehmensrecht

Noch unter der Regierung Modrow, also vor den ersten freien Wahlen in der DDR im März 1990, sind Gesetze erlassen worden, die die Gründung von Unternehmen ermöglicht haben⁵ und durch die volkseigene Kombinate und Betriebe in Kapitalgesellschaften umgewandelt worden sind.⁶ Bereits im März 1990 wurde durch einen Beschluss des Ministerrats der DDR die Treuhandanstalt geschaffen, deren Aufgabe zunächst in der Entflechtung von Kombinat und der Umwandlung von volkseigenen Betrieben in Kapitalgesellschaften sowie der Sicherung des Unternehmens gegen ungesetzliche Veräußerungen bestand.

³ BGBl. II 1990, 537.

⁴ BGBl. II 1990, 889.

⁵ Gesetz über die Gründung und Tätigkeit privater Unternehmen und über Unternehmensbeteiligungen v. 7. 3. 1990, Verordnung über die Gründung und Tätigkeit von Unternehmen mit ausländischer Beteiligung in der DDR v. 25. 1. 1990, GBl. I DDR 1990, 16.

⁶ Verordnung zur Umwandlung von volkseigenen Kombinat, Betrieben und Einrichtungen in Kapitalgesellschaften v. 1. 3. 1990, GBl. DDR I 1990, 107.

Durch das Treuhandgesetz vom 17. 6. 1990⁷ wurden die bis dahin noch fortbestehenden restlichen volkseigenen Betriebe und Kombinate in Kapitalgesellschaften umgewandelt. Die Treuhandanstalt wurde Inhaberin sämtlicher Anteile dieser Kapitalgesellschaften. Auf die wesentliche Aufgabe der Treuhandanstalt, die Privatisierung der in Kapitalgesellschaften umgewandelten volkseigenen Betriebe, wird im Folgenden noch näher einzugehen sein.

c) Grundstücksrecht

Neben dem Unternehmensrecht hat sich auch das Grundstücksrecht beider deutscher Staaten in den 40 Jahren der Teilung auseinanderentwickelt. Während in der Bundesrepublik Deutschland privates Grundstückseigentum eine der wesentlichen Grundlagen der marktwirtschaftlichen Ordnung war, hatte das private Eigentum an Grund und Boden in der DDR nur eine untergeordnete Bedeutung. In weitem Maße waren Grundstücke in Volkseigentum überführt oder das private Eigentum durch Nutzungsrechte staatlicher Träger überlagert worden.

Im Unternehmensbereich waren die Rechtsträgerschaft an volkseigenen Grundstücken und die mit ihr verbundenen Nutzungsbefugnisse an die Stelle des privaten Grundstückseigentums getreten. Rechtliche Anpassungen wurden insbesondere dann erforderlich, wenn ein volkseigener Betrieb Grund und Boden für seine Zwecke nutzte, der sich formal in der Rechtsträgerschaft eines anderen volkseigenen Betriebes befand.

Häufig wurde auch volkseigener Grund und Boden für den privaten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Indes wurde für den privaten Wohnungsbau nicht das Volkseigentum in Privateigentum übertragen. Vielmehr erhielten Eigenheimbesitzer ein dingliches Nutzungsrecht an dem weiterhin in Volkseigentum stehenden Grundstück. Mitunter wurden auch mit Billigung staatlicher Stellen private Gebäude errichtet, ohne dass überhaupt eine rechtliche Regelung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse am Grundstück erfolgt ist.

Häufig war in der DDR daher privates Gebäudeeigentum auf volkseigenem oder auf in fremdem Eigentum stehendem Grund und Boden anzutreffen. Ebenso häufig wurden volkseigene oder in fremdem Eigentum stehende Grundstücke von Privatpersonen als Wochenend- und Freizeitgrundstücke oder für die Errichtung von Garagen genutzt. Eine derartige Trennung des Eigentums an Gebäuden oder an baulichen Anlagen von dem Eigentum am Grundstück ist dem bundesdeutschen Recht in dieser Form unbekannt. Es mussten daher Regelungen zur Angleichung der Rechtsordnungen gefunden werden.

Für Grundstücksnutzungen, die üblicherweise nach bundesdeutschem Recht mit dem Eigentum an Grund und Boden verbunden sind (insbesondere Eigenheime und gewerbliche Gebäude), wurde dem Grundstücksnutzer durch das Sachenrechtsbereinigungsgesetz⁸ ein Anspruch eingeräumt, zu seinem Gebäude den Grund und Boden zum halben Bodenwert hinzuzuerwerben oder – meist

⁷ Gesetz zur Privatisierung und Reorganisation des Volkseigenen Vermögens, GBl. DDR I 1990, 300.

⁸ Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet v. 21. 9. 1994, BGBl. I 1994, 2457.

für eine Dauer von zwischen 50 und 90 Jahren – ein Erbbaurecht an dem Grundstück zu erwerben.

Durch die hälftige Teilung des Grundstückswertes sollte ein gerechter Ausgleich zwischen dem Grundstücksnutzer, der mitunter bereits seit Jahrzehnten auf dem Grundstück ansässig war, und dem Grundstückseigentümer gefunden werden. Der Grundstückseigentümer ist hingegen mit der Verpflichtung zur Veräußerung seines Grundbesitzes konfrontiert.

Grundstücksnutzungen, die üblicherweise nicht mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden waren (Freizeit- und Wochenendnutzung, Garagen), wurde dadurch an das bundesdeutsche Recht angeglichen, dass dem Grundstücksnutzer die Stellung eines Mieters oder Pächters eingeräumt wurde, der durch besondere gesetzliche Vorschriften über einen langen Zeitraum gegen eine vorzeitige Kündigung des Nutzungsverhältnisses geschützt war.⁹ Auch eine Anhebung des Miet- oder Pachtzinses wurde über einen langen Zeitraum gesetzlich begrenzt.¹⁰ Der Versuch, insoweit einen gerechten Ausgleich zwischen Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer zu schaffen, hat zu zahlreichen Konflikten geführt, da Nutzer häufig nicht in der Lage waren, den schrittweise angehobenen Miet- oder Pachtzins zu erbringen, Grundstückseigentümer zugleich über lange Zeit an der Nutzung ihres Eigentums gehindert waren und dennoch die öffentlichen Lasten ihres Grundbesitzes (Grundsteuer etc.) tragen mussten.

Eine Anpassung der Rechtsvorschriften war auch insoweit erforderlich, als öffentliche Versorgungsträger fremde Grundstücke für Leitungen und Anlagen zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Fernwärme etc. benutzt haben, ohne dass diese Nutzung rechtlich abgesichert war. Den Betreibern dieser Leitungen und Versorgungsanlagen wurden sehr weitgehende Rechte eingeräumt, nachträglich noch eine rechtliche Absicherung der Grundstücksnutzung zu verlangen.¹¹ Gleiches gilt für die Nutzer rechtlich nicht abgesicherter Wege auf fremden Grundstücken.

Auch staatliche Einrichtungen der DDR haben häufig ohne rechtliche Absicherung Gebäude auf fremden Grundstücken errichtet. Dies gilt insbesondere auch für den Straßenbau. Soweit die errichteten Gebäude und Anlagen für Verwaltungszwecke heute noch benötigt werden, musste auch insoweit ein Ausgleich zwischen den Interessen des Grundstückseigentümers und den Interessen der öffentlichen Hand geschaffen werden.¹² Auch insoweit sind rechtliche Konflikte zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Grundstücksnutzer vorherzusehen, da dieses Gesetz den Grundstückseigentümer verpflichtet, das Grundstück zu einem sehr günstigen Kaufpreis (im Ergebnis deutlich unter dem hälftigen Bodenwert) an die öffentliche Hand zu übertragen.

⁹ Gesetz zur Anpassung schuldrechtlicher Nutzungsverhältnisse an Grundstücken im Beitrittsgebiet v. 21. 9. 1994, BGBl. I 1994, 2538.

¹⁰ Nutzungsentgeltverordnung v. 24. 6. 2002, BGBl. II 2002, 2562.

¹¹ Grundbuchbereinigungsgesetz v. 20. 12. 1993, BGBl. I 1993, 2182 (2192).

¹² Die gesetzliche Regelung hierfür wurde allerdings erst zu einem sehr späten Zeitpunkt eingeführt; Verkehrsflächenbereinigungsgesetz v. 26. 10. 2001, BGBl. I 2001, 2716.

Die DDR hat versucht, mit großflächigen Wohnungsbauprojekten dem bestehenden Wohnungsmangel abzuweichen. Hierbei wurden häufig ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen und Grundstückseigentum große Flächen überbaut. Eine rechtliche Klärung muss heute einer Vielzahl unterschiedlicher Rechtspositionen und Interessen Rechnung tragen. Hierfür wurde ein besonderes Verfahren eingeführt.¹³

3. Zuordnung des Volksvermögens

Bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt musste geklärt werden, welchem Vermögensträger – unbeschadet einer späteren Privatisierung oder Reprivatisierung – die einzelnen volkseigenen Vermögenswerte zuzuordnen waren. So wurden zum Beispiel einzelne Grundstücke von den Kommunen (Städten und Landkreisen) für Verwaltungsaufgaben benötigt, andere Grundstücke mussten an öffentliche Körperschaften zurückübertragen werden, denen sie zuvor entzogen worden waren. Wieder andere Grundstücke wurden von Kapitalgesellschaften für deren betriebliche Zwecke benötigt, die aus den volkseigenen Wohnungsverwaltungen oder aus volkseigenen Betrieben hervorgegangen sind. Ferner musste geklärt werden, wer für ein ehemaliges volkseigenes Grundstück oder einen sonstigen Vermögenswert nunmehr zuständig ist und die Rechte und Pflichten des Eigentümers wahrzunehmen hat. Die hierfür erforderlichen Regelungen wurden teilweise noch von der DDR geschaffen,¹⁴ teilweise finden sich Regelungen im Einigungsvertrag. Im Wesentlichen ist heute die Frage der Zuordnung ehemals volkseigenen Vermögens im Vermögenszuordnungsgesetz vom 3. 8. 1992 geregelt. Nach diesem Gesetz wird in einem Verwaltungsverfahren über die Zuordnung dieser Vermögenswerte entschieden.

4. Privatisierung

Die Privatisierung ehemaliger volkseigener Unternehmen war neben anderen Aufgaben die wesentliche Kernaufgabe einer eigens hierfür geschaffenen Institution, der Treuhandanstalt. Die Sanierung der Unternehmen sollte im Wesentlichen durch deren Privatisierung erfolgen, eigene Sanierungsmaßnahmen der Treuhandanstalt waren jedoch häufig erforderlich, um die Privatisierungsfähigkeit von Unternehmen herzustellen. Soweit Unternehmen als nicht mehr sanierungsfähig angesehen wurden, übernahm die Treuhandanstalt deren Abwicklung. Der Privatisierung von Unternehmen wurde durch entsprechende gesetzliche Regelungen auch der Vorrang vor einer Rückübertragung an frühere Eigentümer eingeräumt.

Bereits die Beschreibung dieser Aufgaben macht deutlich, dass die Tätigkeit der Treuhandanstalt nicht unumstritten bleiben konnte. Der Unternehmensbestand der Treuhandanstalt hat sich durch Ausgründungen, Spaltungen, Fusionen

¹³ Gesetz über die Sonderung unvermessener und überbauter Grundstücke nach der Karte – Bodensonderungsgesetz v. 20. 12. 1993, BGBl. I 1993, 2182 (2215).

¹⁴ Zum Beispiel das Kommunalvermögensgesetz v. 6. 7. 1990, GBl. I DDR 1990, 660.

etc. ständig verändert und ist daher nur schwer zu erfassen. Insgesamt befanden sich im Bestand der Treuhandanstalt fast 13 000 Unternehmen. Bereits per 31. 12. 1994 hatte die Treuhandanstalt 69 % ihres Unternehmensbestandes verwertet, per 31. 12. 1999 waren es 81 %, per 30. 9. 2003 93 %.¹⁵ Unter Verwertung ist hierbei der Abbau des Unternehmensbestandes durch vollständige oder mehrheitliche Privatisierung, Abwicklung, Reprivatisierung, Kommunalisierung oder Vermögenszuordnung zu verstehen.

Privatisierungsverträge der Treuhandanstalt enthalten häufig Auflagen, die eine Mindestzahl der zu schaffenden oder zu erhaltenden Arbeitsplätze oder eine bestimmte Mindestinvestitionssumme betreffen. Diese Auflagen sind in der Regel mit Vertragsstrafversprechen für den Fall ihrer Nichterfüllung verbunden.

Die Treuhandanstalt besteht heute noch fort, wenn auch unter anderem Namen. Im Jahre 1994 wurde sie in Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) umbenannt und befindet sich inzwischen in Abwicklung. Die Geschäfte der BvS, insbesondere die Überwachung und Durchsetzung der von der Treuhandanstalt abgeschlossenen Privatisierungsverträge, werden inzwischen von der Finanzierungs- und Beratungsgesellschaft mbH (FuB) wahrgenommen, einer Tochtergesellschaft der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Aus der Treuhandanstalt ist ferner die TLG Immobilien GmbH hervorgegangen, die zusammen mit rund 30 Tochtergesellschaften ehemals volkseigenes Immobilienvermögen weiterhin privatisiert und den vorhandenen Immobilienbestand bewirtschaftet, verwaltet, entwickelt und saniert.

Ebenfalls aus der Treuhandanstalt hervorgegangen ist die Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH (BVVG), die unter anderem Aufgaben bei der Privatisierung landwirtschaftlichen Grundbesitzes wahrnimmt.

5. Reprivatisierung

Unter Reprivatisierung ist die Rückübertragung enteigneter oder zwangsweise veräußerter Vermögenswerte an deren früheren Eigentümer oder dessen Erben zu verstehen. Hierzu gehört auch die Aufhebung der von der DDR eingerichteten zwangsweisen Verwaltung bestimmter Vermögenswerte. Es geht also um die Lösung der offenen Vermögensfragen im engeren Sinne. Im deutschen Recht wird dieser Vorgang auch als „Restitution“ bezeichnet. Die Rückgängigmachung von Enteignungsvorgängen und zwangsweisen Vermögensveräußerungen hat in den vergangenen Jahren die wohl schwierigsten und auch am heftigsten umstrittenen Rechtsfragen aufgeworfen. Dies ist nicht zuletzt auch darauf zurückzuführen, dass Vorgänge geprüft werden mussten, die mitunter sechzig Jahre zurücklagen.

Erste Eckdaten für die Reprivatisierung finden sich in der Gemeinsamen Erklärung der Regierungen der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik zur Regelung offener Vermögensfragen vom 15. 6. 1990.¹⁶

¹⁵ „Schnell privatisieren, entschlossen sanieren, behutsam stilllegen“, Abschlussbericht der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben, Berlin 2003.

¹⁶ BGBl. II 1990, 889 (Anlage III).

In dieser Erklärung hat bereits die politische Grundsatzentscheidung ihren Ausdruck gefunden, dass vorrangig Vermögenswerte zurückzuübertragen sind und nur nachrangig eine Entschädigung erfolgen soll. Ferner findet sich dort eine erhebliche Einschränkung, denn die Enteignungen unter der sowjetischen Besatzungsherrschaft in der Zeit zwischen 1945 und 1949 wurden von der Rückübertragung gänzlich ausgenommen. Für sie sollte nur eine finanzielle Ausgleichsleistung geschaffen werden. Die gemeinsame Erklärung enthält außerdem weitere wichtige Einschränkungen des Rückgabegrundsatzes. So ist die Rückgabe insbesondere ausgeschlossen, wenn Immobilien von Bürgern der DDR redlich erworben oder für öffentliche Zwecke, für Unternehmenszwecke oder für den Wohnungs- und Siedlungsbau verwendet worden sind. Die gemeinsame Erklärung enthält ferner Aussagen zur Aufhebung der übergangsweise angeordneten staatlichen Verwaltung von Vermögenswerten, zum Schutz von Mietern und Nutzern sowie zur Rückübertragung enteigneter Unternehmen.

Zur Umsetzung der Erklärung wurden bereits vor dem 3.10. 1990 von der DDR Regelungen zur Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche geschaffen.

Mit dem Einigungsvertrag wurde das zuvor noch von der Volkskammer der DDR verabschiedete Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen¹⁷ in Kraft gesetzt.

Dieses Gesetz sowie eine Reihe weiterer ergänzender Gesetze enthalten die wesentlichen Regelungen zur Privatisierung enteigneter oder zwangsweise veräußerter Vermögensgegenstände. Die Kernpunkte dieser Regelungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Enteignungsvorgänge werden nicht auf dem zivilrechtlichen Wege zurückabgewickelt. Die Rückübertragung erfolgt vielmehr in einem öffentlich-rechtlichen Verwaltungsverfahren, für das besondere Behörden eingerichtet wurden, die Ämter und Landesämter sowie das Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen. Die Entscheidung der Restitutionsbehörden unterliegen der gerichtlichen Kontrolle durch die Verwaltungsgerichte. Jeder Verfahrensbeteiligte kann dort gegen einen Bescheid Klage erheben.
- Es wird unterschieden zwischen der Rückübertragung von Unternehmen, Grundstücken und sonstigen Vermögenswerten sowie der Aufhebung der staatlichen Verwaltung. Für jeden dieser Komplexe bestehen spezielle Regelungen.
- Die Rückgabe der enteigneten oder entzogenen Vermögenswerte hat grundsätzlich den Vorrang vor einer Entschädigung. Allerdings führen nicht alle Enteignungsvorgänge auf dem Gebiet der DDR zu Rückgabe- oder Entschädigungsansprüchen. Das Gesetz enthält vielmehr einen Katalog von bestimmten Enteignungsvorgängen. Ein Rückübertragungs- oder Entschädigungsanspruch kommt nur dann in Betracht, wenn einer der Tatbestände dieses Kataloges erfüllt ist. So führen zum Beispiel Enteignungen, die von der DDR gegen Entschädigung vorgenommenen wurden (wie etwa Enteignungen für den Straßenbau), weder zu einem Rückübertragungs- noch zu einem Entschädigungsanspruch. Dies gilt selbst dann, wenn in der Praxis der Ent-

¹⁷ Aktuell in der Fassung der Bekanntmachung v. 21. 12. 1998, BGBl. I 1998, 4026.

- eignungsbetroffene zu keinem Zeitpunkt eine Entschädigung tatsächlich erhalten hat, sondern diese nur rein theoretisch auf dem Papier bestand. Auch wenn ein Tatbestand des Katalogs erfüllt ist, so führt dies nicht zwangsläufig zu einer Rückübertragung des betroffenen Vermögenswertes. Das Gesetz enthält vielmehr einen Katalog von Ausschlussgründen, die der Rückübertragung entgegenstehen. Hierzu gehört z. B. der redliche Erwerb eines Grundstücks durch Bürger der DDR. Liegt ein solcher Ausschlussgrund vor, so erhält der Betroffene lediglich eine Entschädigung, die nach einem recht komplizierten Verfahren berechnet wird und die ganz erheblich unter dem heutigen Verkehrswert liegen kann. Von vornherein auf eine Entschädigung beschränkt sind diejenigen, deren Vermögen unter der sowjetischen Besatzungsmacht in der Zeit zwischen 1945 und 1949 enteignet worden ist.
- Das Vermögensgesetz sieht Rückübertragungsansprüche auch für Vermögenswerte vor, die unter der Herrschaft des Nationalsozialismus zwischen dem 30. 1. 1933 und dem 8. 5. 1945 entzogen wurden. Besonderheiten dieser Restitutionsansprüche sind zurückzuführen auf das verbrecherische Vorgehen des NS-Regimes. Zur Vorbereitung der Vernichtung ganzer Volksgruppen, insbesondere des jüdischen Volkes, zwang das Regime die Betroffenen, ihr Vermögen zu veräußern. Dieser Vorgang wurde als „Arisierung“ bezeichnet. Da von den Nationalsozialisten häufig ganze Familien ausgerottet wurden, findet sich mitunter heute niemand mehr, der auf einen entzogenen Vermögenswert Anspruch erheben könnte. Es wäre aber nicht hinnehmbar, dass erbenloses Vermögen beim deutschen Staat verbleibt. Deshalb ist gesetzlich vorgesehen, dass erbenloses jüdisches Vermögen von einer besonderen Organisation beansprucht werden kann, der „Conference on Jewish Material Claims against Germany“ (JCC). Im Zusammenhang mit der Wiedergutmachung nationalsozialistischer Vermögensentziehungen enthält das Gesetz eine Reihe weiterer Sonderregelungen.
 - Den derzeitigen Inhaber von Vermögensgegenständen, auf die sich eine Restitutionsanmeldung bezieht, nennt das Gesetz „Verfügungsberechtigter“. In der Presse sind offene Vermögensfragen häufig als Häuserkampf, als Auseinandersetzung zwischen dem Alteigentümer aus dem Westen und dem heutigen Eigentümer im Osten dargestellt worden. Zwar sind solche Fälle in der Praxis anzutreffen. Am häufigsten ist aber Verfügungsberechtigter der Staat oder eine staatliche Einrichtung im weitesten Sinne. Der Verfügungsberechtigte ist grundsätzlich verpflichtet, den Vermögenswert weder zu veräußern noch zu verändern, solange ein Rückübertragungsanspruch angemeldet ist. Insbesondere für Immobilien ist dieses Veräußerungsverbot in besonderer Weise geschützt. Für jeden Verkauf eines Grundstücks in den neuen Bundesländern ist nämlich eine besondere Genehmigung erforderlich, die sogenannte Grundstücksverkehrsgenehmigung. Geregelt ist die Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung in der Grundstücksverkehrsordnung (GVO).¹⁸ Sie wird in der Regel nur dann erteilt, wenn keine vermögensrechtlichen Ansprüche an-

¹⁸ BGBl. I 1993, 2182.

gemeldet worden sind. Dies wird dadurch sichergestellt, dass bei den Ämtern zur Regelung offener Vermögensfragen vor Erteilung der Genehmigung ein sogenanntes Negativattest eingeholt wird, das heißt eine Erklärung darüber, dass keine vermögensrechtlichen Ansprüche vorliegen. In der Praxis hat dies zu erheblichen Problemen geführt, da nicht immer alle Grundstücke von den Vermögensämtern unter ihrer exakten Bezeichnung registriert worden sind. Insgesamt wurden von den Ämtern zur Regelung offener Vermögensfragen bis zum 31. 12. 2004 fast 12 Mio. dieser Atteste erteilt.

- Die Frist für die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche wurde gesetzlich begrenzt. Sie lief für Rückübertragungsansprüche auf Grundstücke und Unternehmen am 31. 12. 1992 ab, für bewegliche Sachen am 30. 6. 1993.
- Besondere gesetzliche Vorkehrungen sollten verhindern, dass durch die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche die Privatisierung volkseigener Unternehmen und Grundstücke sowie Grundstückstransaktionen allgemein behindert werden. Grundsätzlich sollten Investoren den Vorrang vor Rückübertragungsberechtigten erhalten. Hierzu wurde ein besonderes Gesetz eingeführt, das Investitionsvorranggesetz.¹⁹ Dieses erlaubte es einem Investor, ein Grundstück oder ein Unternehmen auch dann zu erwerben, wenn vermögensrechtliche Rückübertragungsansprüche angemeldet waren. Hierüber wurde in einem besonderen behördlichen Verfahren, dem Investitionsvorrangverfahren, entschieden. Den Anmeldern vermögensrechtlicher Ansprüche wurde in diesem Verfahren die Gelegenheit gegeben, dem Investitionskonzept eines fremden Investors ein eigenes Investitionskonzept entgegenzustellen. Hierfür standen ihnen aber nur sehr knapp bemessene Fristen zur Verfügung. Der Investor musste im Zuge des Investitionsvorrangverfahrens eine bestimmte Investitionssumme sowie die Schaffung von Wohnraum oder Arbeitsplätzen verbindlich zusagen und eine Vertragsstrafe für den Fall der Nichterfüllung seiner Zusagen versprechen.

Gelangte die Investitionsvorrangbehörde zu dem Ergebnis, dass die beabsichtigte Investition den besonderen Investitionszwecken (Schaffung von Wohnraum oder Arbeitsplätzen) entsprach, so erteilte sie dem Verfügungsberechtigten einen Investitionsvorrangbescheid. Hierdurch wurde dem Verfügungsberechtigten erlaubt, das Grundstück oder das Unternehmen an den Investor zu veräußern. Der Investitionsvorrangbescheid ersetzt damit die Grundstücksverkehrsgenehmigung. Führt der Investor die zugesagten Investitionen nicht oder nicht fristgemäß durch, so kann der Investitionsvorrangbescheid widerrufen werden. Dies hat zur Folge, dass der Investor verpflichtet ist, das Grundstück oder das Unternehmen an den Verkäufer zurückzuübertragen. Hat hingegen der Investor seine Investitionen vollständig durchgeführt, so kann er hierüber einen besonderen Bescheid erlangen. Dieser Bescheid ist endgültig und kann auch in Zukunft nicht mehr widerrufen werden. Für den überwiegenden Teil der Investitionsvorrangregelungen war der Anwendungszeitraum bis zum 31. 12. 2000 befristet. Nach Ablauf dieser Frist ist der

¹⁹ BGBl. I 1997, 1996.

Erwerb von Vermögensgegenständen, deren Rückerstattung beantragt ist, im Wesentlichen nur noch mit Zustimmung des Rückerstattungsanmelders möglich.

Ergänzt werden die innerstaatlichen Vorschriften zur Regelung offener Vermögensfragen durch mehrere zwischenstaatliche Abkommen. So hat bereits die DDR völkerrechtliche Verträge zur Regelung offener Vermögensfragen mit Dänemark, Finnland, Österreich und Schweden abgeschlossen. Die von diesen Vereinbarungen betroffenen Vermögenswerte sind nicht Gegenstand von Rückübertragungs- und Entschädigungsansprüchen nach dem Vermögensgesetz. Die Bundesrepublik Deutschland hat sich in einer Vereinbarung mit den Westalliierten verpflichtet, die Grundsätze der Wiedergutmachung nationalsozialistischen Unrechts auch auf die neuen Bundesländer anzuwenden. Sie hat ferner mit den USA ein Abkommen über die Regelung bestimmter Vermögensansprüche abgeschlossen.

Seit dem Jahr 2005 werden Rückübertragungsansprüche, die auf eine Schädigung unter dem NS-Regime zurückgehen, und solche, die auf eine Nachkriegsschädigung zurückgehen, gesondert erfasst. Zum 30.6.2006 waren insgesamt ca. 241 000 unternehmensbezogene Rückübertragungsansprüche angemeldet, die auf Nachkriegsenteignungen zurückzuführen waren. Diese bezogen sich auf ca. 96 000 betroffene Unternehmen. Ca. 233 000 dieser Anträge (= 96,67 %) waren zu diesem Zeitpunkt bereits erledigt. Lebende Unternehmen sind heute nur noch selten Gegenstand von Rückübertragungsansprüchen. Die noch anhänglichen unternehmensbezogenen Rückübertragungsverfahren betreffen meist einzelne Betriebsgrundstücke. Zum 30.6.2006 waren ferner aus Nachkriegsenteignungen ca. 2,2 Mio. Grundstücke sowie ca. 135 000 sonstige Vermögenswerte beantragt worden. Diese Anträge waren zu 98,15 % abgearbeitet.²⁰

Der prozentuale Anteil der noch anhängigen vermögensrechtlichen Rückübertragungsanträge erscheint auf den ersten Blick recht gering. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die noch anhängigen Verfahren häufig besondere rechtliche oder tatsächliche Schwierigkeiten aufweisen. Die Abarbeitung wird daher voraussichtlich noch lange Zeit in Anspruch nehmen. Besonders deutlich wird dies bei den vermögensrechtlichen Anträgen, die sich auf Schädigungen unter dem nationalsozialistischen Regime beziehen. Für diese Anträge ist seit dem 1.1.2004 das Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen ausschließlich zuständig. Von den per 30.6.2006 rund 148 000 beim Bundesamt erfassten Vermögenswerten sind bislang nur knapp 43 000 abgearbeitet worden. Hiervon ist jedoch noch ein Teil Gegenstand von gerichtlichen Klagen. Zu den noch nicht abgearbeiteten Vermögenswerten, die unter dem NS-Regime entzogen worden sind, gehörten per 30.6.2006 rund 33 000 Unternehmen sowie über 112 000 Grundstücke.²¹

²⁰ Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen, Statistische Übersichten 30.6.2006.

²¹ Ebenda.

6. Wirtschafts- und Investitionsförderung

Zur Förderung der Wirtschaft in den neuen Bundesländern ist eine Vielzahl von Instrumenten auf den unterschiedlichsten Ebenen geschaffen worden, deren Darstellung im Einzelnen den Rahmen dieses Beitrags bei weitem sprengen würde. Auf die besonderen Regelungen, die den Vorrang von Investitionen vor Rückübertragungsansprüchen sicherstellen sollen, wurde bereits hingewiesen. Hervorzuheben ist allerdings, dass die Vergabe von Fördermitteln häufig an Bedingungen geknüpft wurde, wie zum Beispiel die Zusage einer bestimmten Investitionssumme oder die Garantie für eine bestimmte Anzahl von Arbeitsplätzen. Fördermaßnahmen in der Vergangenheit spielen also insoweit heute noch eine Rolle, als die Einhaltung dieser Zusagen auch weiterhin noch überwacht werden muss, soweit der hierfür maßgebliche Zeitraum noch nicht beendet ist.

7. Wiedergutmachung, Rehabilitierung und Entschädigung

Fragen der Wiedergutmachung, Rehabilitierung und Entschädigung sind für Investoren in den neuen Bundesländern in der Regel nicht von Bedeutung. Sie sollen daher nur der Vollständigkeit halber erwähnt werden. Die Entschädigung für erlittene Vermögensverluste wurde bereits im Zusammenhang mit den Fragen der Reprivatisierung erwähnt. Durch besondere Rehabilitierungsgesetze wurde ferner die Möglichkeit geschaffen, rechtstaatswidrige Verwaltungsentscheidungen und Gerichtsentscheidungen aufzuheben. Insbesondere wurde hierdurch auch die Aufhebung strafrechtlicher Urteile ermöglicht, die rechtsstaatlichen Grundsätzen zuwiderlaufen. Die entsprechenden Rehabilitierungsgesetze enthalten zusätzlich auch Entschädigungsregelungen für zu Unrecht erlittene Haft oder für Schäden im beruflichen Fortkommen.

III. Heutige Bedeutung der offenen Vermögensfragen für Investitionen in Ostdeutschland

1. Allgemeines

Offene Vermögensfragen spielen auch heute noch für Investitionen in den neuen ostdeutschen Bundesländern eine Rolle. Dies gilt sowohl für den Erwerb einzelner Grundstücke oder sonstiger Vermögensgegenstände als auch für den Erwerb von Unternehmensbeteiligungen im Wege des Share Deal. Im Folgenden soll deshalb kurz beleuchtet werden, welche Besonderheiten sich aus den einzelnen Teilgebieten der offenen Vermögensfragen für Investitionen in den neuen Bundesländern ergeben können.

2. Übergangsrecht und Rechtsangleichung

Die Umwandlung volkseigener Betriebe und Kombinate in Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung spielt heute insbesondere dann

noch eine Rolle, wenn Unternehmensbeteiligungen erworben werden sollen. Hierbei ist zu beachten, dass insbesondere in der Frühphase der Unternehmens-
transformation mitunter Fehler vorgekommen sind, die auch heute noch zu erheblichen Auswirkungen führen können. Für den Erwerb von Unternehmensbeteiligungen ist es von ausschlaggebender Bedeutung, ob der Unternehmens-träger (die AG oder GmbH) auch wirksam entstanden ist. Leidet die Errichtung der Gesellschaft an einem Wirksamkeitsmangel, so sind komplizierte Rechtsprobleme die Folge. Bei einem Share Deal ist es deshalb erforderlich, die wirksame Entstehung des Unternehmensträgers gesondert zu prüfen.

3. Grundstücksrecht

In der Bundesrepublik Deutschland können die wichtigsten Rechtsbeziehungen im Hinblick auf ein Grundstück im Regelfall dem Grundbuch entnommen werden. Für die neuen Bundesländer gilt dies aber nur in eingeschränktem Maße. So können auf Grundstücken heute nach wie vor Gebäude vorhanden sein, die nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers stehen und deren Nutzer heute noch Anspruch auf den Erwerb der Gebäudefläche gegen den Grundstückseigentümer erheben können. Ferner können auf dem Grundstück Leitungen, Versorgungseinrichtungen und Wege vorhanden sein, deren Nutzer von dem Grundstückseigentümer die Einräumung einer Dienstbarkeit verlangen können. Derartige nicht im Grundbuch eingetragene Rechte erlöschen im Regelfall dann, wenn ein Dritter das Grundstück erwirbt, ohne Kenntnis von diesen Rechten zu haben. Hiervon gibt es allerdings Ausnahmen. So können Grundstücksnutzungsrechte für die Versorgung mit Energie und Wasser sowie für die Beseitigung von Abwasser trotz mehrfacher Veräußerung eines Grundstücks noch bis zum 31. 12. 2010 gegen den jeweiligen Grundstückseigentümer geltend gemacht werden.

Zu einem Erlöschen der nicht im Grundbuch eingetragene Rechte kommt es zudem nur bei einem Asset Deal. Ein Share Deal hingegen lässt diese Rechte unberührt, sie können auch weiterhin gegen das Unternehmen geltend gemacht werden, in dessen Eigentum das betroffene Grundstück steht. Ebenso können z. B. die öffentliche Hand oder private Nutzer, die auf dem betroffenen Grundstück ein Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet haben, bei einem Share Deal auch weiterhin ihre Rechte gegen den Grundstückseigentümer geltend machen.

4. Zuordnung von Volksvermögen

Auch aus der Zuordnung des ehemaligen Volkseigentums können sich heute noch Probleme ergeben, die für geplante Investitionen eine Rolle spielen können. Mitunter wurde bei der vermögensrechtlichen Zuordnung eines Grundstückes übersehen, dass dieses Grundstück nicht nur von einem, sondern von mehreren ehemaligen volkseigenen Betrieben genutzt wurde. Wurde einer dieser Betriebe bei der Vermögenszuordnung übersehen, so kann dessen Rechtsnachfolger eventuell auch heute noch den Zuordnungsbescheid angreifen und seine eigenen Rechte geltend machen. In der Regel erlöschen solche Rechte, wenn ein einzelnes Grundstück per Asset Deal veräußert wird. Ist hingegen eine Veräußerung im Wege eines

Share Deal geplant, so kann auch beim Wechsel der Unternehmensinhaber der Anspruch weiterhin gegen das Unternehmen gerichtet sein.

5. Privatisierung

Auch die Privatisierung ehemaliger volkseigener Unternehmen kann heute noch für Investitionen in den neuen Bundesländern von Bedeutung sein. Bei Investitionen im Wege des Share Deal spielen insbesondere Investitionsverpflichtungen und Arbeitsplatzgarantien eine Rolle, die im Zuge der Privatisierung des Unternehmens übernommen worden sind. Privatisierungsverträge sind dann darauf zu prüfen, ob derartige Verpflichtungen auch heute noch den Investor treffen können. Hinzu kommt, dass derartige Verpflichtungen Vertragsstrafeansprüche auslösen können. Dies gilt auch, wenn das zu erwerbende Unternehmen einzelne Grundstücke im Wege der Privatisierung übernommen hat. Auch im Zusammenhang mit dem Erwerb solcher Grundstücke können Investitionsverpflichtungen übernommen worden sein, die heute noch das Unternehmen treffen oder Vertragsstrafeansprüche auslösen können.

6. Reprivatisierung

a) Allgemeines

Trotz der erfolgreichen Abarbeitung zahlreicher Rückübertragungsansprüche können diese auch heute noch für Investitionen in den neuen Bundesländern Bedeutung erlangen. Dies gilt insbesondere für Investitionen, die auf den Erwerb von Grundstücken oder von Beteiligungen an Gesellschaften gerichtet sind, die über Grundeigentum verfügen. Grob geschätzt dürften noch mindestens ca. 150 000 Grundstücke in den neuen Bundesländern von Rückübertragungsansprüchen betroffen sein. Diese Ansprüche sind für geplante Investitionen von unterschiedlicher Bedeutung, je nachdem, ob diese im Wege des Share Deal oder des Asset Deal erfolgen sollen.

b) Share Deal

Bei einem Share Deal bleiben vermögensrechtliche Rückübertragungsansprüche unberührt. Diese können also weiterhin gegen das Zielunternehmen gerichtet sein. Für geplante Investitionen ist es deshalb erforderlich, Sicherheit darüber zu gewinnen, ob derzeit noch Rückübertragungsansprüche auf Betriebsgrundstücke des Unternehmens gerichtet sind. Hierzu ist bei den zuständigen Ämtern, den Landesämtern sowie beim Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen jeweils ein sogenanntes Negativattest zu beantragen, d.h. eine Bescheinigung, dass für das jeweilige Grundstück Rückübertragungsansprüche nicht vorliegen. Zur Sicherheit ist ein Antrag auf allen drei Behördenebenen erforderlich, denn ein Rückübertragungsanspruch kann durchaus nur beim Amt (d.h. auf lokaler Ebene) oder beim Bundesamt (auf Bundesebene) vorliegen.

Etwas mehr Sicherheit besteht dann, wenn das Zielunternehmen ein Betriebsgrundstück nach dem 3. 10. 1990 erworben hat und hierfür eine Grundstücksver-

kehrsgenehmigung erteilt worden ist. Durch diese Grundstücksverkehrsgenehmigung wird nämlich im Regelfall belegt, dass zumindest im Zeitpunkt ihrer Erteilung keine Rückübertragungsansprüche angemeldet waren. Auch in diesem Fall sollten allerdings zusätzlich noch Negativatteste eingeholt werden. Es ist nämlich nicht auszuschließen, dass einzelne vermögensrechtliche Ansprüche, obwohl diese fristgemäß erhoben worden sind, erst zu einem späteren Zeitpunkt registriert wurden. Ist dies der Fall, so kann der bislang nicht ordnungsgemäß registrierte Anmelder vermögensrechtlicher Ansprüche möglicherweise selbst noch nach Jahren die Grundstücksverkehrsgenehmigung anfechten.

Besondere Prüfungen sind auch erforderlich, wenn das Zielunternehmen einzelne Betriebsgrundstücke im Rahmen eines Investitionsvorrangverfahrens erworben hat. Das größte Maß an Sicherheit besteht dann, wenn bereits ein Bescheid über die Fertigstellung der zugesagten Investitionen vorliegt. Es ist zwar nicht völlig auszuschließen, aber doch sehr unwahrscheinlich, dass dieser Bescheid dann noch angegriffen werden kann. Beim Vorliegen eines Bescheids über die Fertigstellung der Investition ist in aller Regel nicht mehr zu befürchten, dass vermögensrechtliche Ansprüche für das betroffene Grundstück noch eine Rolle spielen können. Liegt hingegen ein solcher Bescheid noch nicht vor, so kann (z. B. wenn die zugesagten Investitionen nicht oder nicht fristgemäß durchgeführt werden) der Investitionsvorrangbescheid (auch nach Jahren) noch widerrufen werden. Es besteht dann die Gefahr, dass das Zielunternehmen das erworbene Grundstück an den Verkäufer zurückübertragen muss. In diesen Fällen empfiehlt es sich, ebenfalls Negativatteste einzuholen. Die Gefahr eines Widerrufs des Investitionsvorrangbescheides besteht nämlich nur dann, wenn überhaupt noch Rückübertragungsanmeldungen für dieses Grundstück vorhanden sind.

c) Asset Deal

Beim Erwerb einzelner Betriebsgrundstücke im Wege des Asset Deal ist zu beachten, dass auch heute noch für den Erwerb der Grundstücke in den neuen Bundesländern eine Grundstücksverkehrsgenehmigung erforderlich ist. Diese wird im Regelfall nur dann erteilt, wenn zuvor die zuständigen Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen durch ein Negativattest bescheinigt haben, dass keine vermögensrechtlichen Rückübertragungsansprüche für dieses Grundstück angemeldet sind. Durch Einholung eines solchen Negativattestes kann also bereits im Vorfeld des Vertragsschlusses ein gewisses Maß an Sicherheit erreicht werden.

Stellt sich heraus, dass für das zu erwerbende Grundstück Rückübertragungsansprüche angemeldet worden sind, so kann eine Grundstücksverkehrsgenehmigung dennoch erteilt werden, wenn diese Ansprüche offensichtlich unbegründet sind. Ist dies nicht der Fall, so bleibt häufig nur der Weg, von dem Anmelder vermögensrechtlicher Rückübertragungsansprüche eine Zustimmung zur Veräußerung des Grundstücks einzuholen. Es wird häufig dieser zu einer Zustimmung nur dann bereit sein, wenn sichergestellt ist, dass er für sein Grundstück einen

angemessenen Gegenwert erhält, wenn sich sein Rückübertragungsanspruch als begründet herausstellt. Im Regelfall wird es erforderlich sein, mit dem Anmelder vermögensrechtlicher Ansprüche einen Vertrag abzuschließen, der im Einzelnen die Rechtsfolgen regelt, die sich ergeben, wenn die zuständige Behörde seinen Antrag als berechtigt anerkennt.

7. Wirtschafts- und Investitionsförderung

Investoren werden heute ihr Hauptaugenmerk darauf richten, welche Unterstützung sie durch staatliche Förderungsmaßnahmen gewinnen können – z. B. durch Gewährung von Fördermitteln, die Einräumung von Steuervorteilen oder staatliche Hilfen bei der Entschuldung eines Unternehmens. Im Zusammenhang mit geplanten Investitionen spielen aber auch die Fördermaßnahmen noch eine Rolle, die bereits in der Vergangenheit dem Investitionsobjekt zugutegekommen sind. Bereits im Zusammenhang mit dem Erwerb von Betriebsgrundstücken im Wege des Investitionsvorrangs wurde auf möglicherweise noch bestehende Investitionsverpflichtungen und eventuell gegen das Zielunternehmen gerichtete Vertragsstrafeansprüche hingewiesen. Häufig wurden auch im Zusammenhang mit der Vergabe von Fördermitteln Investitionsverpflichtungen und Vertragsstrafeansprüche begründet. Ferner ist beim Erwerb eines Unternehmens im Wege eines Share Deal zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen in der Vergangenheit gewährte Fördermittel eventuell künftig zurückgezahlt werden müssen. Auch beim Erwerb einzelner Grundstücke im Wege eines Asset Deal können staatliche Subventionen, die einem Grundstück zugutegekommen sind, eine Rolle spielen. So wird häufig der Verkäufer von Wohnungsbaugrundstücken darauf bestehen, dass der Käufer die Verpflichtung übernimmt, die zur Beseitigung des Leerstands von Wohnungen gewährten Fördermittel zurückzuzahlen.

IV. Checkliste Unternehmens- und Grundstückskauf in Ostdeutschland

Die nachfolgende Liste enthält lediglich Hinweise auf die häufigsten Besonderheiten beim Unternehmenskauf in den neuen Bundesländern. Sie erhebt aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Liste ist zugeschnitten auf einen Unternehmenskauf im Wege des Share Deal. Ansprüche Dritter auf Rückübertragung einzelner Vermögenswerte oder dingliche Rechte Dritter an Betriebsgrundstücken werden durch den Share Deal in der Regel nicht beeinträchtigt. Sie richten sich auch nach Veräußerung der Geschäftsanteile weiter gegen das Unternehmen.

1. Unternehmensträger

- a) Ist der Unternehmensträger (z. B. GmbH oder AG) wirksam entstanden?
 - Durch Umwandlung nach dem Umwandlungsgesetz der DDR?
 - Durch Umwandlung nach dem Treuhandgesetz?

- Durch Spaltung nach dem Gesetz über die Spaltung der von der Treuhandanstalt verwalteten Unternehmen?²²
- Sonstige Entstehung?
- b) Hat der jetzige Inhaber die Aktien bzw. Geschäftsanteile wirksam erworben?
 - Im Wege der Privatisierung durch die Treuhandanstalt?
 - Durch Veräußerung im Anschluss an ein Investitionsvorrangverfahren?
 - Liegt ein Bescheid über die Fertigstellung der Investitionen vor?
 - Liegt ein Antrag auf Widerruf des Investitionsvorrangbescheides vor?
 - Oder wird der Bescheid in sonstiger Weise angegriffen?
 - Durch sonstige Erwerbsvorgänge?

2. Vermögenszuordnung

- a) Ist der Unternehmensträger (z. B. AG oder GmbH) als Eigentümer der Betriebsgrundstücke im Grundbuch eingetragen?
- b) Ist der Unternehmensträger im Grundbuch noch unter seiner alten Bezeichnung als VEB eingetragen?
- c) Erfolgte die Grundbucheintragung aufgrund eines Vermögenszuordnungsbescheides? Liegt dieser Bescheid vor? Ist der Bescheid bestandskräftig?

3. Betriebsgrundstücke

- a) Hat das Unternehmen Grundstücke in der Spätphase der DDR erworben (zwischen Oktober 1989 und dem 3. 10. 1990)?
Die Wirksamkeit dieser Verträge ist gesondert zu prüfen. Hier wurden häufig Fehler gemacht, z. B. unwirksame Vertretung des Verkäufers, Beurkundungsmängel etc.
- b) Hat das Unternehmen seit dem 3. 10. 1990 Grundstücke hinzuerworben?
 - Ist der Verkäufer wirksam vertreten worden?
 - Ist für den Erwerb eine Grundstücksverkehrsgenehmigung erteilt worden? Ist diese bestandskräftig?
 - Ist für den Erwerb ein Investitionsvorrangbescheid erteilt worden? Ist dieser bestandskräftig? Liegt ein Bescheid über die Fertigstellung der Investitionen vor? Liegt ein Antrag auf Widerruf des Investitionsvorrangbescheides vor?
- c) Sind für Betriebsgrundstücke oder sonstige Vermögenswerte des Unternehmens Rückübertragungsansprüche nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen (VermG) angemeldet worden? Liegen aktuelle Negativatteste des zuständigen Amtes und Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen sowie des Bundesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen vor? (Alle drei sind erforderlich!)

²² BGBl. I 1991, 854.

4. Gebäude und Nutzungen Dritter auf den Grundstücken des Zielunternehmens

- a) Befinden sich auf den Betriebsgrundstücken Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen, die nicht im Eigentum des Unternehmens stehen?
 - Wohngebäude?
 - Ferienhäuser (Datschen) oder Garagen?
 - Gewerblich genutzte Bauten?
 - Straßen oder von der öffentlichen Hand genutzte Gebäude oder bauliche Anlagen?
- b) Befinden sich auf dem Grundstück Leitungen und Versorgungsanlagen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Fernwärme) oder Wege oder sonstige Nutzungen, zu deren Absicherung üblicherweise eine Dienstbarkeit zu bestellen ist? Bestehen sonstige nicht im Grundbuch eingetragene dingliche Rechte, z. B. Mitbenutzungsrechte nach dem Recht der DDR etc.? Bestehen auf dem Grundstück fremde Nutzungen, die vor dem 3. 10. 1990 begründet wurden?
- c) Wurde ein Betriebsgrundstück an einen Dritten vor dem 3. 10. 1990 verkauft, der Kaufvertrag aber nicht mehr vollzogen?
- d) Werden Betriebsgrundstücke des Unternehmens von Dritten aufgrund von Verträgen genutzt oder mitbenutzt, die vor dem 3. 10. 1990 abgeschlossen wurden? Bestehen eventuell faktische, nicht vertraglich geregelte Nutzungen aus der Zeit vor dem 3. 10. 1990?
- e) Gehören zum Unternehmen unvermessene Grundstücke oder nicht vermessene dingliche Nutzungsrechte auf fremden Grundstücken?

5. Gebäude und Nutzungen des Zielunternehmens auf den Grundstücken Dritter

- a) Nutzt das Zielunternehmen seit der Zeit vor dem 3. 10. 1990 Gebäude oder bauliche Anlagen (z. B. auch Parkplätze) auf fremdem Grund und Boden, oder hat es vor dem 3. 10. 1990 fremde Grundstücke aufgrund von Nutzungsverträgen genutzt?
- b) Unterhält das Zielunternehmen aus der Zeit vor dem 3. 10. 1990 Leitungen und Versorgungsanlagen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Fernwärme) oder Wege oder sonstige Nutzungen auf fremden Grundstücken, zu deren Absicherung üblicherweise eine Dienstbarkeit zu bestellen ist? (Möglicher Anspruch auf Bestellung einer Dienstbarkeit)
- c) Nutzt das Zielunternehmen bauliche Einrichtungen bereits seit der Zeit vor dem 3. 10. 1990 gemeinsam mit anderen Nutzern?
- d) Gehören zu dem Zielunternehmen Gebäude oder bauliche Einrichtungen (z. B. auch Parkplätze), die vor dem 3. 10. 1990 flurstücksübergreifend auf mehreren Grundstücken errichtet worden sind?

6. Investitionsverpflichtungen, Vertragsstrafansprüche, Rückzahlung von Fördermitteln

- a) Bestehen noch nicht erfüllte Investitionsverpflichtungen oder Arbeitsplatzgarantien (z. B. aus Privatisierungsverträgen, Grundstückskaufverträgen, Investitionsvorrangbescheiden)?
- b) Ist das Zielunternehmen Vertragsstrafansprüchen (z. B. wegen Nichterfüllung von Investitionsverpflichtungen) ausgesetzt?
- c) Hat das Zielunternehmen staatliche Fördermittel erhalten? Unter welcher Voraussetzung besteht eine Verpflichtung zur Rückzahlung dieser Fördermittel?

V. Fazit

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass Investitionen in den neuen ostdeutschen Bundesländern eine Vielzahl von Besonderheiten aufweisen, die auf die Anpassung und Umgestaltung der Vermögens- und Eigentumsverhältnisse im Zusammenhang mit der deutschen Wiedervereinigung zurückzuführen sind. Noch ist nicht abzusehen, wann eine vollständige Klärung der noch offenen Eigentumsfragen erreicht sein wird. Für die Restitutionsansprüche mag sich ein Maßstab aus dem zeitlichen Verlauf der Wiedergutmachung in den westdeutschen Bundesländern ergeben. Dort wurde die Rückübertragung der von den Nationalsozialisten geraubten Vermögensgüter durch alliiertes Recht bereits vor Gründung der Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1949 angeordnet. Bis Ende der achtziger Jahre hat in Berlin (West) noch ein oberstes Rückerstattungsgericht bestanden, das mit der Rückübertragung von enteigneten Vermögenswerten befasst war. Dieses Gericht hat bei Beendigung seiner Tätigkeit noch unerledigte Fälle an den Bundesgerichtshof abgegeben. Einige wenige Fälle sind erst vor kurzem entschieden worden.

Dies macht deutlich, dass sich allein die Rückübertragung enteigneter Vermögenswerte über mehrere Jahrzehnte hinziehen kann. Hinzu kommt, dass die Klärung von Eigentums- und Vermögensfragen sowie die erforderliche Rechtsanpassung weit über die Restitution enteigneter Vermögenswerte hinausgehen. Auch insoweit ist noch nicht abzusehen, wann die rechtlichen Verhältnisse in den neuen ostdeutschen Bundesländern vollständig an diejenigen der alten westdeutschen Bundesländer angeglichen sein wird.

Jedoch wäre es verfehlt, ungeklärte Eigentums- und Vermögensfragen als erhebliches Hemmnis für Investitionen in den ostdeutschen Bundesländern anzusehen. Das gesetzliche Instrumentarium steht in hinreichendem Maß zur Verfügung, um wirtschaftlich sinnvolle Investitionen in den neuen ostdeutschen Bundesländern rechtlich abzusichern. Allerdings werden Investoren auch künftig auf spezialisierte rechtliche Beratung und Begleitung ihrer Investitionen nicht verzichten können.

