

Bayerischer Landtag

2. Legislaturperiode

Tagung 1952/53

Beilage 3916

Der Bayerische Ministerpräsident

München, den 26. Februar 1952

An den
Herrn Präsidenten
des Bayerischen Landtags
München

Betreff:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über das Unschädlichkeitszeugnis, des Ödlandgesetzes und des Gesetzes über die Erschließung von Baugelände

Auf Grund Beschlusses des Ministerrats vom 24. Februar 1953 unterbreite ich anliegend den vorbezeichneten Gesetzentwurf der Staatsregierung mit der Bitte um weitere verfassungsmäßige Behandlung.

(gez.) Dr. Ehard,

Bayerischer Ministerpräsident

*

Entwurf eines Gesetzes

zur Änderung des Gesetzes über das Unschädlichkeitszeugnis, des Ödlandgesetzes und des Gesetzes über die Erschließung von Baugelände

§ 1

Das Gesetz über das Unschädlichkeitszeugnis vom 15. Juni 1898 (GVBl. S. 301) in der Fassung des Gesetzes vom 14. August 1923 (GVBl. S. 280) wird wie folgt geändert:

1. In Art. 1 wird folgender Satz 2 angefügt:
„Besteht ein Recht an mehreren Grundstücken (Gesamtbelastung), so gelten diese im Sinne dieses Gesetzes als ein Grundstück.“
2. Art. 2 Abs. 1 Satz 2 wird aufgehoben.
3. Art. 2 Abs. 3 erhält folgende Fassung:
„Die Ausgleichung der Wertminderung ist nicht erforderlich, wenn diese den Betrag von 300 Deutsche Mark nicht übersteigt.“
4. Art. 21 erhält folgende Fassung:
„Das Verfahren, ausgenommen das Verteilungsverfahren (Art. 12), ist gebührenfrei, wenn die Veräußerung oder die Aufhebung eines Rechts unentgeltlich zu einem öffentlichen Zweck erfolgt.“

§ 2

Der in Art. 24 Abs. 3 Satz 4 des Ödlandgesetzes vom 6. März 1923 (GVBl. S. 89) und in Art. 42 Abs. 2 des Gesetzes über die Erschließung von Baugelände vom 4. Juli 1923 (GVBl. S. 273) bezeichnete Betrag wird auf 300 Deutsche Mark festgesetzt.

§ 3

Art. I des Gesetzes vom 14. August 1923 (GVBl. S. 280) in der Fassung des Art. V des Gesetzes vom 27. November 1924 (GVBl. S. 235) wird aufgehoben.

§ 4

Das Gesetz tritt am in Kraft.

*

Begründung**I. Allgemeines**

Das Bayer. Oberste Landesgericht hat mit Beschluß vom 22. April 1952 — BReg. 2Z 27/52 — entschieden, daß das Unschädlichkeitszeugnis nach dem Gesetz vom 15. Juni 1898 (GVBl. S. 301) nicht erteilt werden kann, wenn ein rechtlich selbständiges Grundstück veräußert wird, das mit anderen Grundstücken desselben Eigentümers gesamtbelastet ist (BayObLGZ. 1952 S. 95).

Die Anwendung des Grundgedankens des Gesetzes auf die Übertragung von rechtlich selbständigen Grundstücken, die mit Grundstücken desselben Eigentümers gesamtbelastet sind, ist aber wirtschaftlich erwünscht. Nach geltendem Recht ist dies auf dem Umweg zu erreichen, daß das zu übertragende Grundstück durch Vereinigung mit einem der mithaftenden Grundstücke seiner rechtlichen Selbständigkeit entkleidet wird. Die Vereinigung kann sogar nach der lastenfremen Übertragung wieder aufgehoben werden.

Ein solches Verfahren stellt aber nicht nur ein unwürdiges Umgehungsgeschäft dar, es ist auch kostspielig und verursacht erhebliche Mehrarbeit der Grundbuchämter.

Es ist daher geboten, gesetzlich zu bestimmen, daß die Vorschriften über die Erteilung eines Unschädlichkeitszeugnisses auch dann Anwendung finden, wenn ein rechtlich selbständiges Grundstück, das mit anderen Grundstücken desselben Eigentümers gesamtbelastet ist, lastenfrem veräußert werden soll. Damit würde in Bayern ein Rechtszustand geschaffen, wie er in den ehemals preußischen Gebieten seit der Entscheidung des Kammergerichts vom 28. April 1938 (DJ. S. 910) als bestehend anerkannt ist.

Ein durchschlagender Grund dafür, diese Regelung auf den Fall zu beschränken, daß die gesamtbelasteten Grundstücke demselben Eigentümer gehören, ist aber nicht ersichtlich. In dem zur Aufhebung vorgeschlagenen Art. 2 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes vom 15. Juni 1898 ist für die Veräußerung des Trennstücks eines selbständigen Einzelgrundstücks, das mit anderen Grundstücken gesamtbelastet ist, ebenfalls nicht darauf abgestellt, ob die gesamtbelasteten Grundstücke demselben Eigentümer gehören. Da, von Bagatellfällen abgesehen, die Wertminderung in Geld oder Grundstücken ausgeglichen werden muß, können die Ausgleichsansprüche der mehreren Eigentümer untereinander (vergl. z. B. § 1173 Abs. 2 BGB.) ebenso vernachlässigt werden wie die beschränkten dinglichen Rechte.

Die von Müller Bay. NotZ. 1922 S. 70 vorgetragenen Bedenken gegen die Zuständigkeit des Landesgesetzgebers für eine solche Ausdehnung sind vom Kammergericht DJ. 1938 S. 910 überzeugend widerlegt worden. Danach ist Grundstück im Sinne des Art. 120 EGBGB. die unbewegliche Pfandeinheit, so daß unter „Teil eines Grundstücks“ auch ein von der Gesamtbelastung umfaßtes, unter einer eigenen Nummer im Grundbuch vorgetragenes Grundstück im Sinne des allgemeinen Grundstücksrechts verstanden wird.

Es ist zweckmäßig, aus Anlaß der danach erforderlichen gesetzlichen Regelung zugleich den in Art. 2 Abs. 3 vorgesehenen, durch die wirtschaftlichen Verhältnisse überholten Freibetrag gesetzlich neu zu bestimmen und die Kostenvorschrift des Art. 21 neu zu fassen.

II. Einzelbegründung

Zu § 1 Ziff. 1:

Die Einfügung übernimmt den vom allgemeinen Recht abweichenden Grundstücksbegriff des Art. 120 EGBGB., indem sie bestimmt, daß im Sinne dieses Gesetzes gesamtbelastete Grundstücke als ein Grundstück gelten. Die Formulierung als Fiktion hat lediglich gesetzliche Bedeutung. Sie erspart es, bei allen Einzelbestimmungen anzufügen, daß sie auch Anwendung finden, wenn ein selbständiges Grundstück im Sinne des allgemeinen Rechts, das mit anderen Grundstücken gesamtbelastet ist, veräußert werden soll.

Die Fiktion stellt außerdem klar, daß ein gesamtbelastetes Einzelgrundstück im Sinne des Gesetzes über das Unschädlichkeitszeugnis wie ein Trennstück (vergl. z. B. Art. 1 Satz 1; Art. 2 Abs. 1 und 2; Art. 4 Abs. 2 Ziff. 1 und 2; Art. 7 Abs. 2) zu behandeln ist und daß es für die Frage, ob die Veräußerung für den Berechtigten unschädlich ist, darauf ankommt, ob die durch die Veräußerung eines Einzelgrundstücks entstehende Minderung des Umfangs und Werts aller gesamtbelasteten Grundstücke zusammengenommen im Verhältnis zum Umfang und Wert der in der Gesamthaftung verbleibenden Grundstücke gering ist (vergl. Art. 2 Abs. 1 Satz 1).

Zu § 1 Ziff. 2:

In der zur Aufhebung vorgesehenen Bestimmung des Art. 2 Abs. 1 Satz 2 ist der Fall geregelt, daß ein Trennstück eines der gesamtbelasteten Grundstücke — nicht ein ganzes selbständiges Grundstück — veräußert wird. Durch die Änderung des Art. 1 ist auch dieser Fall gedeckt, so daß Art. 2 Abs. 1 Satz 2 aufgehoben werden kann und zur Vermeidung von Mißverständnissen zweckmäßigerweise aufgehoben wird.

Zu § 1 Ziff. 5:

Nach Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes über das Unschädlichkeitszeugnis kann bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen die Unschädlichkeit der Veräußerung eines Trennstücks bezeugt werden, ohne daß eine Ausgleichung der Wertminderung in Geld oder in Grundstücken erfolgt, wenn die Wertminderung einen gewissen Betrag nicht übersteigt. Auf Grund Art. 1 Abs. 1 des Gesetzes vom 14. August 1923 (GVBl. S. 280), wodurch das Staats-

ministerium der Justiz ermächtigt wird, den Betrag im Bedarfsfalle jeweils nach der Wirtschaftslage anderweitig festzusetzen, ist zuletzt die Verordnung vom 5. August 1929 (GVBl. S. 119) ergangen, die den Betrag auf 150.— DM festsetzt. Dieser Betrag ist durch die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt überholt.

In den Jahren nach 1929 waren die Schwankungen im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr nicht unbedeutend. Sie wurden hervorgerufen einerseits durch die Zunahme der Verschuldung zu Beginn dieses Zeitraumes und andererseits durch die Schutzmaßnahmen für die landwirtschaftliche Produktion im „Dritten Reich“. Mit der Einführung der allgemeinen Preisüberwachung 1936 und des Preisstopps kam die veränderliche und freie Preisgestaltung zum Stillstand. Trotzdem konnte das Einströmen der ausgewiesenen deutschen Landwirte und der Flüchtlinge sowie die Inanspruchnahme von Ländereien im Rahmen der europäischen Verteidigungsmaßnahmen eine Aufwärtsentwicklung im Grundstücksverkehr und damit der Preise veranlassen. Die in diesem Zusammenhang gemachten Beobachtungen lassen eine Preiserhöhung gegenüber 1929 um einen Prozentsatz von etwa 100 erkennen.

Da der Ausnützung der im Gesetz vom 14. August 1923 enthaltenen Ermächtigung verfassungsrechtliche Bedenken entgegenstehen, ist die Festsetzung des Betrages dem Gesetzgeber zu überlassen und von einer gleichartigen Ermächtigung für die Zukunft abzusehen.

Zu § 1 Ziff. 4:

Die in Art. 21 Abs. 1 und 3 des Gesetzes vorgesehene Gebührenregelung ist durch §§ 116, 120 der Reichskostenordnung ersetzt worden. Von Bedeutung ist lediglich noch die in Art. 21 Abs. 2 enthaltene Befreiungsvorschrift, die in § 10 Abs. 2 Satz 3 der Reichskostenordnung aufrechterhalten worden ist. Die Neufassung des Art. 21 berücksichtigt diese Rechtslage.

Zu § 2:

Nach Art. I des Gesetzes vom 14. August 1923 bewirkte die anderweitige Festsetzung des in Art. 2 Abs. 3 des Unschädlichkeitsgesetzes genannten Betrags durch Verordnung des Staatsministeriums der Justiz zugleich eine entsprechende Änderung der in Art. 24 Abs. 3 Satz 4 des Odlandgesetzes und in Art. 42 Abs. 2 des Baulanderschließungsgesetzes genannten Beträge. Aus Anlaß der durch Gesetz erfolgenden Bestimmung des in Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes über das Unschädlichkeitszeugnis genannten Betrags muß nun der Gesetzgeber selbst die Übereinstimmung der in den drei Gesetzen genannten Beträge anordnen. Dies sieht § 2 des Entwurfs vor.

Zu § 3:

Da die Ermächtigung des Staatsministeriums der Justiz, den durch Gesetz bestimmten Betrag zu ändern, verfassungsrechtlich bedenklich ist, sieht § 3 ihre Aufhebung vor.

Zu § 4:

Das Gesetz bedarf keiner Anlaufzeit. Es kann daher sobald nach der Verkündung in Kraft treten.