



Ministerium des Innern des Landes Brandenburg
Postfach 601165 C 14411 Potsdam

An alle Landräte
und Oberbürgermeister

im Land Brandenburg

Potsdam, 12. November 1998

Gesch.Z.: II/4-73-52
(Bei Antwort bitte angeben)

Bearbeiter: Frau Fischer

Hausanschluss: 2744

Runderlass II Nr. 8 /1998

Anwendung des § 8 Abs. 4 Vermögenszuordnungsgesetz (VZOG);

Die Zuordnung von Vermögenswerten durch die Oberfinanzdirektion Cottbus (OFD) und die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) nach den Vorgaben des Einigungsvertrages ist inzwischen relativ weit fortgeschritten. Die Auszahlung der auf dem Sonderkonto des Ministeriums des Innern nach § 6 Abs. 4 VZOG a.F. hinterlegten Veräußerungserlöse an die Kommunen ist abgeschlossen und das Sonderkonto aufgelöst. Es ist daher an der Zeit, die bisher zu diesem Aufgabenbereich ergangenen Weisungen zu überprüfen, zu aktualisieren und gegebenenfalls aufzuheben. Darüber hinaus zeigen sich nach den bisherigen Erfahrungen im Umgang mit § 8 VZOG immer noch Probleme, die der Klärung bedürfen.

I. Mitteilungspflicht

§ 8 Abs. 1 VZOG gewährt den Kommunen die Befugnis, über ehemals volkseigene Grundstücke und Gebäude zu verfügen, wenn sie selbst oder ihre Organe oder die ehemaligen volkseigenen Betriebe der Wohnungswirtschaft im Zeitpunkt der Verfügung als Rechtsträger des betroffenen Grundstücks oder Gebäudes eingetragen sind. Mit diesem Recht der Kommunen korrespondieren die in § 8 Abs. 4 VZOG genannten Pflichten. Während der Begriff der "Verfügung" im Sinne des § 8 Abs. 1 VZOG weit auszulegen ist und auch schuldrechtliche Geschäfte wie Miet-, Pacht- und andere Nutzungsverhältnisse umfasst, sind nur die auf Grund der Verfügungsbefugnis vorgenommenen Veräußerungen von Grundstücken oder Gebäuden sowie das Entgelt dem Ministerium des Innern mitzuteilen, das die Angaben listenmäßig erfasst.

Das bedeutet, dass die Mitteilung von Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverträgen ebenso entbehrlich ist wie die Mitteilung über die Begründung, Aufhebung oder Änderung beschränkter dinglicher Rechte (Dienstbarkeiten, Erbbaurechte usw.). Die kreisangehörigen Gemeinden und Städte melden die Verfügungen dem Landkreis, der diese an das Innenministerium weiterleitet.

Abgesehen davon, dass offenbar in etlichen Fällen die Meldung unterblieben ist, besteht in vielen Ämtern und Gemeinden immer noch Unklarheit darüber, wann eine Meldung tatsächlich erforderlich ist. Vielfach werden Veräußerungen von Grundstücken gemeldet, für die bereits lange vor Abschluss des Kaufvertrages die Vermögenszuordnung abgeschlossen wurde. Eine solche Meldung ist überflüssig. Wenn das Grundstück oder Gebäude durch bestandskräftigen Bescheid zugeordnet und der Bescheid dem Grundbuchamt zur Eigentumsumschreibung vorgelegt worden ist, endet die Verfügungsbefugnis (§ 8 Abs. 3 VZOG). Ist die bisher verfügungsbefugte Kommune Begünstigte des Zuordnungsbescheids, so verfügt sie ab dem genannten Zeitpunkt - unabhängig von möglichen Ansprüchen nach dem Vermögensgesetz - als Eigentümerin über eigenes Vermögen. Das bedeutet, dass die Meldepflicht nach § 8 Abs. 4 Satz 1 VZOG entfällt.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass nach dem Ende der Verfügungsbefugnis auch § 8 Abs. 1a VZOG nicht mehr gilt. Nach dieser Vorschrift unterliegen Veräußerungen aufgrund der Verfügungsbefugnis nicht den Vorschriften in Bezug auf eigenes Vermögen der Kommune. Nachdem die Kommune Eigentümerin geworden ist, unterliegt die Veräußerung gemäß § 90 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) der Genehmigungspflicht durch die Kommunalaufsicht, sofern nicht die Genehmigungsfreistellungsverordnung vom 6. Dezember 1994 (GVBl. II/1994 S.998) Anwendung findet.

Ich bitte, künftig nur noch die aufgrund der Verfügungsbefugnis getätigten Veräußerungen zu melden. Die Kommunalaufsicht der Landkreise bitte ich, die von den Kommunen eingehenden Meldungen auf unnötige Angaben hin zu prüfen, sie ggf. korrigieren zu lassen und sie erst dann an mich weiterzuleiten.

Im Hinblick auf den starken Rückgang der Verfügungen nach § 8 Abs. 1 VZOG bin ich damit einverstanden, dass **Meldungen über Veräußerungen** von den Landkreisen und kreisfreien Städten nicht mehr wie bisher monatlich, sondern **nur noch vierteljährlich**, und zwar jeweils spätestens **zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November für das abgelaufene Quartal** an das Innenministerium übersandt werden. Sind keine Veräußerungen vorgenommen worden, ist **Fehl-anzeige** zu melden. Für die Meldung ist ausschließlich der in der Anlage als Kopiervorlage beigegefügte Vordruck zu verwenden. Auch künftig bleibt es dabei, dass als Nachweis für die Antragstellung nach VZOG die Angabe des Datums des Zuordnungsantrags genügt.

II. Pflicht zur Beantragung der Vermögenszuordnung

§ 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG verpflichtet die verfügungsbefugte Kommune, zeitgleich zu der Verfügung einen Zuordnungsantrag nach § 1 Abs. 6 VZOG bei der zuständigen Stelle zu stellen. Damit soll erreicht werden, dass der wahre Berechtigte schnell festgestellt und Vermögensverluste weitgehend vermieden werden. Durch die Zuordnungsbehörde wird mittels Bescheid festgestellt, ob der Erlös an den Verfügenden oder an einen anderen Berechtigten auszuführen ist. Diese nachträgliche Feststellung der Zuordnungslage ist auch notwendig, da ohne die Feststellung nach § 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG die Zahlung nicht fällig wird.

Wie mir das Bundesministerium der Finanzen mitgeteilt hat, ist die Verpflichtung zur Antragstellung von den Kommunen nur unvollständig erfüllt worden. Dies ist deshalb problematisch, weil der Bund auf der Grundlage des Art. 22 Abs. 1 Einigungsvertrag (EV) verpflichtet ist, Vermögenswerte des Finanzvermögens vollständig zu erfassen und treuhänderisch zu verwalten. Dies betrifft in einer Vielzahl von Fällen auch Liegenschaften, die im Rahmen der Verfügungsbefugnis nach § 8 Abs. 1 VZOG veräußert wurden und deren Erlöse an den Bund nach Feststellung seiner Berechtigung durch Vermögenszuordnungsbescheid auszuführen sind. Indem die Kommunen ihrer Verpflichtung zur Stellung von Vermögenszuordnungsanträgen nicht zügig nachkommen, verzögert sich die gesamte Erfassung dieser Vermögenswerte, und die dem Finanzvermögen zustehenden Erlöse können erst nach erheblichem Zeitablauf vereinnahmt werden. Dies geht nicht nur zu Lasten des Bundes, sondern auch der Länder und Kommunen, da dieses Vermögen nach Art. 22 Abs. 1 S. 2 ff EV hälftig zwischen dem Bund auf der einen und den neuen Ländern auf der anderen Seite zu verteilen ist, wobei die Gemeinden am Länderanteil angemessen zu beteiligen sind.

Ich bitte deshalb, in allen Kommunen zu prüfen, ob für sämtliche Veräußerungen aufgrund der Verfügungsbefugnis Zuordnungsanträge gestellt wurden. Insbesondere in den Jahren 1991 bis 1993 ist dies häufig unterblieben. Gegebenenfalls ist die Antragstellung unverzüglich nachzuholen. In diesem Fall wird der Antrag als solcher auf Erlöszuordnung behandelt.

III. Pflicht zur Erlös- bzw. Verkehrswertauskehr an den Berechtigten

Durch die Veräußerung im Rahmen der Verfügungsbefugnis verliert der tatsächliche Zuordnungs- bzw. Restitutionsberechtigte ganz oder teilweise das Eigentum an dem ihm zustehenden Grundstück oder Gebäude. Da dieser Verlust wirtschaftlich ausgeglichen werden muss, ist die verfügende Stelle verpflichtet, mindestens den Wert des Vermögensgegenstandes an den Berechtigten auszuführen, der sich aus einem unanfechtbaren Bescheid über die Vermögenszuordnung nach §§ 1 und 2 VZOG ergibt. Auf die Erlösauskehrpflicht sowie auf die Verpflichtung zur Veräußerung zum Verkehrswert habe ich die Kommunen bereits in der Vergangenheit in diversen Runderlassen zur Anwendung des § 8 VZOG (§ 6 VZOG a.F.) hingewiesen. Unterschreitet der Erlös den Verkehrswert, so ist ein entsprechender Ausgleich zu zahlen.

Dabei ist zu beachten, dass hier der Begriff der "Verfügung" nicht eng, d.h. nicht nur im Sinne von Veräußerung ausgelegt wird, sondern jede Verfügung im sachenrechtlichen Sinn, aber auch schuldrechtliche Verpflichtungen wie etwa Vermietung, Verpachtung usw. umfasst. Der Erlösauskehranspruch des Berechtigten umfasst in diesen Fällen alle Geldleistungen aus dem Vertrag (z.B. Erbbauzins, Miete, Pacht usw.), wobei nach Sinn und Zweck der Erlösauskehr der Verfügende Beträge, die er zum Beispiel im Rahmen seiner Erhaltungspflicht als Vermieter oder Verpächter aufgewandt hat, abziehen darf.

Wie mir die OFD Cottbus mitgeteilt hat, steht der Veräußerungserlös in vielen Fällen nicht mehr für eine Auskehr an den Berechtigten zur Verfügung. Darüber hinaus sollen in einigen Fällen Vermögenswerte im Rahmen der Verfügungsbefugnis von Kommunen unter Wert veräußert worden sein. Die OFD Cottbus wird sich zu dieser Thematik und zu ihrem weiteren Vorgehen mit einem eigenen Rundschreiben, das mit dem Ministerium des Innern abgestimmt ist, an die Kommunen wenden.

Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass eine Inanspruchnahme des Landes bzw. die zusätzliche Bereitstellung von Haushaltsmitteln in den Fällen, in denen die Kommune keine ausreichende Vorsorge für die Sicherstellung der Erlösauskehr an den Berechtigten getroffen hat, nicht in Betracht kommt.

IV. Sonstiges

Vorsorglich weise ich noch einmal darauf hin, dass für Veräußerungen aufgrund der Verfügungsbefugnis die Entscheidung der Gemeindevertretung gemäß § 35 Abs. 2 GO einzuholen ist. Zwar handelt es sich nicht um Grundstücke im Eigentum der Gemeinde. Gemeindevermögen ist jedoch insoweit berührt, als mögliche Rechtspositionen aufgegeben werden, die sich aus der Rechtsträgerschaft ergeben. Da der Berechtigte einen Anspruch auf den angemessenen Kaufpreis hat, auch wenn der tatsächlich gezahlte Preis erheblich unter dem Verkehrswert liegt, wird durch die Beteiligung der Gemeindevertretung auch deren Verantwortlichkeit für das Gemeindevermögen ausgedrückt.

Die nachstehend aufgeführten Runderlasse des Ministerium des Innern werden mit sofortiger Wirkung aufgehoben und durch den vorliegenden Runderlass ersetzt:

Runderlass vom 15. Mai 1991 - 3.1-5020/Se

Runderlass vom 5. Juli 1991 - Abt. 3, Ref. 3.1-Se

Runderlass vom 7. März 1992 - III/1-Seeberg

Runderlass III Nr. 75/1992 - III/1

Runderlass III Nr. 8/1993 - III/1

Runderlass III Nr. 66/1993 - III/5-73-50

Runderlass III Nr. 117/1993 - III/5-73-50

Runderlass II Nr. 6/1995-II/4-73-21

Runderlass II Nr. 11/1995-II/4-73-21

Ich bitte die Landräte, diesen Runderlass an die Ämter und amtsfreien Gemeinden weiterzuleiten.

Im Auftrag

gez. Hoffmann

Hoffmann

