

Vorwort

Das Gesetz über die Umstellung von Grundpfandrechten und über Aufbaugrundschulden, für das sich die zusammengefaßte Bezeichnung Grundpfandrechtumstellungsgesetz und die Abkürzung GUG durchgesetzt hat, ist ein echter und — wie alle an seiner Bearbeitung Beteiligten hoffen — fruchtbarer Kompromiß zwischen den entgegengesetzten Interessensphären der von ihm betroffenen weiten Kreise. Darauf hinaus aber sind in der Zeit zwischen Verabsiedlung des Gesetzes und seiner Verkündung auf Grund der fortschreitenden wirtschaftlichen Entwicklung und besonders der Konkretisierung des Lastenausgleichgedankens vielfältige neue Gesichtspunkte zutage getreten, welche die Anwendung dieses Gesetzes stark beeinflussen müssen.

Bereits unmittelbar nach Verkündung der die gleiche Materie im Bundesgebiet regelnden Vierzigsten Durchführungsverordnung zum Umstellungsgesetz begannen im Herbst 1949 die Beratungen darüber, welche Maßnahmen auf diesem Gebiet für Berlin getroffen werden müssen. Es handelte sich darum, in Angleichung an die Rechtslage im Bundesgebiet und in Fortsetzung des bereits durch die Umstellungsverordnung vorgeschriebenen Weges einmal die dinglichen Rechte in Übereinstimmung zu bringen mit den bereits umgestellten Forderungen, weiterhin die dadurch in Höhe von grundsätzlich 90 vom Hundert der früheren Belastung frei werdenden Wertparzellen der Grundstücke dem unbedingt notwendigen Wiederaufbau Berlins und der Belebung seiner Wirtschaft dienstbar zu machen, dabei gerechtfertigte Interessen der Grundstückseigentümer zu berücksichtigen, und schließlich einem künftigen Lastenausgleich nicht vorzugreifen. Von maßgebendem Einfluß war der Zufluß erheblicher ERP-Mittel und die Forderung der Kreditgeberseite nach bestrangiger Sicherung dieser Mittel im Gesetzgebungswege, während die Grundstückseigentümer freie vertragliche Gestaltung der Beleihungsmöglichkeit für erstrebenswert hielten. Der Gesetzgeber hat mit der als Aufbaugrundschuld genehmigungsgebundenen Eigentümergrundschuld einen Mittelweg eingeschlagen.

Über die endgültige Gestaltung des Lastenausgleichs im einzelnen war bei diesen Erörterungen noch nichts Näheres bekannt. In Berlin war man der Frage bereits mit dem am 16. Dezember 1948 beschlossenen Gesetz über die Währungsgewinnabgabe nähergetreten

(HuW 1948 S. 369), das von einer individuellen Erfassung des durch die Umstellung von Verbindlichkeiten entstandenen Währungsgewinnes ausging, aber nicht in Kraft getreten ist. Später bestand eine Zeit lang Anlaß zu der Annahme, daß eine individuelle Erfassung des Währungsgewinnes kaum zustande kommen dürfte, sondern daß der Währungsgewinn, auch der aus der Umstellung der Grundpfandrechte, durch eine pauschalierte Abgabe erfaßt werden könnte, ähnlich wie es das Prinzip der Baunotabgabe war. Erst mit den Regierungsvorlagen zum Lastenausgleichsgesetz, insbesondere der Bundestagsdrucksache Nr. 1800 stellte sich nach Verabschiedung des Grundpfandrechtumstellungsgesetzes heraus, daß man auf dem mit dem Lastenausgleichssicherungsgesetz im September 1948 begonnenen Wege fortgeschritten war und der durch die Umstellung der Grundpfandrechte entstandene Währungsgewinn durch die individuell gestaltete „Hypothekengewinnabgabe“ erfaßt war. Daraus ergab sich die weitere Rechtfertigung für die in § 19 ausgesprochene, heftig umstrittene Verfügungsbeschränkung; diese dient nicht nur zur Lenkung des Kreditraumes in volkswirtschaftlich erwünschte Bahnen, sondern auch — dies muß immer wieder betont werden — zur Reservierung der in der Aufbaugrundschuld ausgedrückten Wertparzelle für den Lastenausgleich.

Diese nach der Verabschiedung des Gesetzes erfolgte Konkretisierung der Gedanken der Hypothekengewinnabgabe war auch der Anlaß, daß das Gesetz die nach dem Besatzungsstatut erforderliche Bestätigung durch die Besatzungsbehörden erst am 18. Januar 1951 erhielt, weil diese Bestätigung von einer Erklärung abhängig gemacht wurde, daß der Lastenausgleich durch das Gesetz nicht beeinträchtigt werden würde. Diese Erklärung konnte nicht nur deshalb abgegeben werden, weil die im Gesetz vorgesehene Verfügungsbeschränkung einer Reservierung der in Betracht kommenden Werte für Zwecke des Lastenausgleichs dient, sondern vielmehr auch deshalb, weil die Hypothekengewinnabgabe eine persönliche Abgabeschuld des Verpflichteten ist und als solche von einer Gestaltung der dinglichen Sicherung, d. h. von einer eventuellen Belastung des Grundstücks nicht unbedingt abhängig ist. Jedoch wird die enge Verbundenheit zwischen Abgabeschuld und Grundstück den Gedanken einer irgendwie gearteten Verdinglichung der Abgabeschuld im Rahmen des gesetzlich Möglichen und wirtschaftlich Tragbaren naheliegend erscheinen lassen.

Mit dieser Entwicklung wird die doppelte Aufgabe des Gesetzes klar: Auf der einen Seite bringt es in Berlin für die Gesamtwirtschaft und den Einzelnen, insbesondere den Grundstückseigentümer, Vorteile, die über die nach der entsprechenden Rechtslage im Bundesgebiet bestehenden nicht unerheblich hinausgehen. Auf

der anderen Seite ergibt sich daraus als Korrelat zu diesen Vor- teilen die Verpflichtung für den Einzelnen und die Gesamtwirtschaft, sich ihrer so zu bedienen, daß die nach dem Lastenausgleichsgesetz eintretenden Abgabeschulden unbeeinträchtigt aufgebracht werden können, soweit sie auch in Berlin durch Gesetz festgelegt werden. Der Grundstückseigentümer oder Unternehmer in Berlin kann den Wert der Aufbaugrundschuld zunächst zur Produktionserhöhung be- nutzen, während im Bundesgebiet der gleiche Wert seit 1948 dem Lastenausgleichsfonds zufließt und nur ausnahmsweise in der Weise wie in Berlin benutzt werden kann. Der Grundstückseigentümer oder Unternehmer in Berlin muß sich aber darüber klar sein, daß die damit erfolgende Produktionserhöhung auch dem Lastenaus- gleichsfonds zugute kommen muß, weil der Währungsgewinn — gleichgültig ob unmittelbar oder mittelbar über die Produktions- erhöhung — seiner Natur und den gesetzlichen Vorschriften nach für diesen Zweck bestimmt ist.

Der nachstehende Kommentar zum Grundpfandrechtumstellungsgesetz aus der Feder des an seiner Fassung maßgeblich beteiligten Dezernenten hat die Aufgabe, allen Beteiligten auf dem Sektor der Wirtschaft und dem der Justiz die Anwendung dieses schwierigen Gesetzes zu erleichtern. Er berücksichtigt dafür weitgehend die im Bundesgebiet seit dem Herbst 1949 bei Anwendung der 40. DVO gewonnenen Erkenntnisse und stellt — da deren Wortlaut größtent- teils wörtlich übernommen ist — zugleich eine Kommentierung dieser Vorschriften dar, die außerdem im Teil II zum Vergleich abgedruckt sind. Die 40. DVO und die ihr entsprechenden Artikel I bis IV des Grundpfandrechtumstellungsgesetzes betreffen die Umstellung der Grundpfandrechte und das bei der Umstellung anzuwendende Ver- fahrensrecht. Die Artikel V und VI des Grundpfandrechtumstellungsgesetzes betreffen die Aufbaugrundschuld; für diese Vorschriften er- geben sich zahlreiche Parallelen aus der im Bundesgebiet erfolgten Gesetzgebung zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich, die deshalb gleichfalls im Teil II wiedergegeben ist.

Berlin, den 1. Juni 1951

Dr. Kielinger