

4.3 Bodenrecht und Bodenbewertung in der DDR seit 1945

Mit der Kapitulation des Dritten Reiches am 8. Mai 1945 wurde das gesamte ehemalige Reichsgebiet von den vier Siegermächten besetzt und verwaltet. Jede Besatzungszone hatte ihre eigene Rechtsprechung und Eigentumsordnung. In der sowjetisch besetzten Zone wurde der Grund und Boden durch Ländergesetze nach Volksabstimmungen oder durch Länderverordnungen auf Befehl der Sowjetischen Militäradministration (SMAD) teilweise verstaatlicht. Dazu enteignete man das Grundvermögen von Großgrundbesitzern, Kriegsverbrechern, Großindustriellen und von anderen Eigentümern großer Flächen.

Mit der Gründung der Deutschen Demokratischen Republik und der Bundesrepublik Deutschland 1949 entstanden neue selbständige gesetzgebende Staaten, der eine mit einer planwirtschaftlich sozialistischen Gesellschaftsordnung und der andere mit einem marktwirtschaftlich demokratischen Rechtsstaatsystem. Unter den verschiedenen Gesellschaftsordnungen entwickelte sich die einheitliche Grundstücksbewertung des Dritten Reiches nun getrennt und verschieden weiter.¹⁷⁴

In der sozialistischen Wirtschaft und Politik der DDR setzte sich das sogenannte sozialistische Bodenrecht durch. Es beruhte auf der Marxistisch-Leninistischen Bodentheorie, nach welcher die Erde die unersetzbare Lebensgrundlage aller Menschen darstellt und aufgrund des begrenzten Raumes nicht monopolisiert werden dürfe. Man sprach sich deshalb gegen

¹⁷⁴ Keunecke [14] S.99

das Eigentum an Grund und Boden aus, weil es gewissen Personen eine Monopolstellung bei der Nutzung einräumte und damit gleichzeitig andere davon ausschließt. Durch Marx, Engels und Lenin wurde deshalb die Bodenmonopolisierung, wie auch die Parzellierung des bäuerlichen Grundbesitzes mit Folge der Verarmung der kleinen Bodeneigentümer strikt abgelehnt. Nach Marx' Meinung schließt das Parzelleneigentum die Entwicklung der gesellschaftlichen Produktivkräfte der Arbeit, gesellschaftliche Arbeitsformen, die gesellschaftliche Konzentration der Kapitale, die Viehzucht in großem Maßstab und die progressive Anwendung der Wissenschaft aus. Die Produktionsbedingungen würden sich verschlechtern und die Produktionsmittel verteuern. Diese Auffassung von Marx beruhte allerdings auf der Beobachtung der englischen Pachtverhältnisse. In Bezug auf Deutschland und Frankreich hingegen sprachen sich Marx und Engels jedoch ausdrücklich gegen die Vornahme einer Bodennationalisierung aus, da hier die Privateigentumsverhältnisse stark ausgeprägt wären.

Lenin hatte bezüglich Deutschlands die gleiche Auffassung und lehnte eine Volksbewegung zugunsten der Nationalisierung ab, während er sie für ganz Rußland durchsetzen konnte, da sie hier durch die Bodenkonzentration in den Händen des Adels besonders erleichtert wurde. Wegen der feudalistischen Zustände waren die Bauern in Rußland von den Großgrundbesitzern abhängig und praktisch landlos. Deshalb wurde mit der Oktoberrevolution am 26. Oktober 1917 in Rußland das Privateigentum an Grund und Boden aufgehoben und verstaatlicht. Diese Verfahrensweise wurde dann im Jahre 1945 durch die SMAD-Befehle auf die sowjetisch besetzten Gebiete Deutschlands insoweit übertragen, daß aller Grundbesitz über 100 ha Größe enteignet wurde. Die Durchführung der Bodenreform wurde durch Verordnungen oder Gesetze der Länder eingeleitet und die entschädigungslos enteigneten Flächen in Volkseigentum oder in sowjetisches Staatseigentum (SAG) überführt. In den Jahren 1952/53 wurden dann auch die SAG-Betriebe Volkseigentum, wobei die SAG Wismut (Uranerz) ausgenommen war.¹⁷⁵

Die „Bodenvergesellschaftung“ vollzog sich nach dem „Leninschen Genossenschaftsplan“, wonach die enteigneten Flächen zunächst den Landarbeitern und Kleinbauern zur Verfügung gestellt wurden, um später schrittweise sozialisiert zu werden. Das bedeutete, daß der Boden nach und nach in Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften (LPG's) zur gemeinschaftlichen Großflächenbewirtschaftung einzubringen war. Alle kleineren Bauern, Alt- wie Neubesitzer, sollten sich in einer LPG als Rechtsinstitut der genossenschaftlichen Bodennutzung zusammenschließen. Kleinere Flächen brauchten deshalb bis zum Zeitpunkt der Kollektivierung der Landwirtschaft nicht enteignet werden.

¹⁷⁵ Keunecke [14] S. 102

Von der Bodenreform waren insgesamt 2.517.375 ha Land betroffen. Diese Fläche erweiterte sich noch um 131.742 ha durch den landwirtschaftlichen Besitz von Kriegsverbrechern und führenden Nationalsozialisten sowie andere Flächen, die teilweise aus dem Staatsbesitz stammten. Es wurde ein staatlicher Bodenfond mit einer Fläche von 3.298.082 ha gegründet. Davon wurden 2.189.999 ha an Neubauern verteilt, was nach DDR-Statistik ungefähr 350.000 Personen waren. Die Enteignung wurde aber auch auf den städtischen Grund und Boden ausgedehnt, so daß beispielsweise in Ostberlin der Grundbesitz aller 87 Grundstücksgesellschaften in Volkseigentum überführt wurde.

Die neugegründete DDR verfolgte eine konsequente Politik der staatlichen Kontrolle des gesamten Grundstücksverkehrs. Ziel war es, den staatlichen Bodenfond, das Volkseigentum an Grund und Boden, ständig zu erweitern. Dazu wurden rechtsgeschäftlich Grundstücke erworben, kommunales Eigentum in Volkseigentum umgewandelt, Grundstücke durch die Inanspruchnahme enteignet, Vorkaufsrechte ausgeübt und Genehmigungen des privaten Verzichts auf Eigentumsrechte, besonders bei Mietwohngrundstücken, erteilt. Der Staat konnte aber auch als Erbe einsetzen oder wegen strafrechtlicher Verfahren Grundstücke gerichtlich einziehen.¹⁷⁶

Das Bodenrecht als Element der sozialistischen Gesellschaftsgestaltung basierte auf der Verfassung der DDR von 1949, die zuletzt 1974 geändert wurde, bevor Deutschland 1990 wiedervereinigt wurde. Das Zivilgesetzbuch (ZGB) der DDR, welches das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) abgelöst hatte, schrieb das Verkaufsverbot jeglichen sozialistischen Eigentums mit dem § 20 Abs.3 vor. Zum „sozialistischen Eigentum“ gehörten nach der Verfassung der DDR folgende Formen:¹⁷⁷

- Volkseigentum
- genossenschaftliches Eigentum
- Eigentum gesellschaftlicher Organisationen.

Außer diesen kollektiven Eigentumsformen gab es auch noch Privateigentum. Aus dem Verbot der Veräußerung sozialistischen Eigentums des § 20 ZGB ergab sich auch ein Verkaufsverbot für Grundstücke, die mit privaten Einfamilienhäusern bebaut waren. Für diese Fälle verlieh man den Hauseigentümern Nutzungsrechte verschiedener Art, für die eine geringe Gebühr, vergleichbar mit einem Erbbauzins, zu entrichten war. Durch diese Verfahrensweise entstand oftmals getrenntes Eigentum an Gebäuden und Boden, d.h. zu einem bebauten Grundstück konnten zwei Eigentümer gehören. Für dieses getrennte Eigentum ergaben sich nun nach der Einheit Deutschlands Probleme im Grundstücksverkehr, welche

¹⁷⁶ Keunecke [14] S.103

¹⁷⁷ Keunecke [14] S.104

man durch besondere Regelungen zu überbrücken suchte. Auf derartige Bestimmungen und Gesetze soll im nächsten Abschnitt noch näher eingegangen werden.

Volkseigene Grundstücke wurden mit dem Eintrag „Eigentum des Volkes“ in den Liegenschafts- bzw. Grundbüchern nachgewiesen. Um den Eigentumsbestand des Volkes zusätzlich zu sichern, konnten volkseigene Grundstücke weder mit Hypotheken, Grundpfandrechten oder ähnlichem belastet werden, noch durften Zwangsvollstreckungen bei solchen Objekten vorgenommen werden.¹⁷⁸

4.3.1 Organisation durch Sachverständige

Für das Volkseigentum waren kaum Grundstücksbewertungen notwendig, da bei Rechtsträgerwechsel die Grundstücke einfach übertragen wurden. Anders verhielt es sich, wenn nichtsozialistisches Eigentum übertragen oder Privateigentum verkauft werden sollte.

Zur Kontrolle des Grundstücksverkehrs in der damaligen DDR gehörte auch, daß alle vereinbarten Kaufpreise zunächst von Amt für Preise des Ministeriums der Finanzen genehmigt werden mußten. Als Sachverständige für die Grundstücksbewertung waren in der DDR Techniker und Ingenieure in der Kammer der Technik (KDT) berufsständig organisiert und wurden von dieser im Rahmen von Fachausschüssen betreut, weitergebildet und erhielten dort ihre Richtlinien. Die staatliche Zulassung zum zuverlässigen Sachverständigen wurde nach zweijähriger Ausbildung durch die Ämter für Preise erteilt.

Der zentrale Fachausschuß Wertermittlung wurde dem Amt für Preise des Ministeriums der Finanzen unterstellt. Die regionalen und örtlichen Ausschüsse arbeiteten eng mit den Ämtern für Preise bei den Räten der Bezirke, Kreise und Kommunen zusammen. Sie waren sehr straff organisiert und hatten die erstatteten preislichen Gutachten zu genehmigen. Die Wertmaßstäbe der einzelnen Waren und Dienstleistungen wurden gesetzlich festgelegt und staatlich durch die Genehmigung oder Gewähr der Preise gelenkt. Für die vereinbarten Grundstückspreise mußten auch entsprechende gesetzliche Bestimmungen eingehalten werden. Deshalb konnte es einen Grundstücksmarkt, der sich an Angebot und Nachfrage orientiert, nicht geben. Allerdings konnte mit der Preiskontrolle einer Bodenspekulation erfolgreich vorgebeugt werden. Der gesetzliche Preis für Grundstücke entsprach im Ursprung dem Einheitswert von 1935/36. Jedoch ergaben sich im Laufe der Zeit im privaten Grundstücksverkehr Abweichungen vom Einheitswert durch kleinere Umbauten, Modernisierungen oder auch unterlassene Instandhaltungen, wegen Abschreibungen oder sonstiger Mängel. Deshalb mußten für praktisch alle Verkäufe dieser Art Gutachten erstellt und dafür

¹⁷⁸ Keunecke [14] S.105

die preisliche Unbedenklichkeit vom zuständigen Preisorgan (beim Rat des Kreises oder Rat der Stadt) bestätigt werden. Die Sachverständigen waren so eng an die Wertermittlungsverfahren und -regeln gebunden, daß wenig Spielraum für Ermessensfragen oder für Unterscheidungen durch grobe Pauschalierungsansätze übrig war.

Die Gutachten wurden für folgende Bewertungsfälle erforderlich:¹⁷⁹

1. Wenn Bürger ihr Eigentum zur Übertragung in das Volkseigentum verkaufen mußten. Für diese Verkaufsabsicht gestattete die Preisgesetzgebung gewisse finanzielle Vergünstigungen.
2. Wenn Volkseigentum zulässigerweise an Privatpersonen verkauft wurde, weil diese Ein- oder Zweifamilienhäuser auf solchen Grundstücken hatten. Nach dem März 1990 war dies auch für Grundstücke erlaubt, die bis dahin unverkäuflich waren und nur durch Vertrag genutzt werden durften.
3. Bei gerichtlichen Aufträgen und Gleichgestellten, wie Ehescheidungen, Auflösung von Erbengemeinschaften, wegen Garantieansprüchen oder gerichtlichen Verkäufen.
4. Im privaten Grundstücksverkehr bei allen Eigentumswechseln unter den Bürgern.
5. In Einzelfällen im Auftrag der volkseigenen Industrie zur Feststellung von Bruttowerten unbeweglicher Grundmittel, welche auf der Grundlage von Wiederbeschaffungspreisen zu ermitteln waren.
6. Wenn zur Mietpreisbildung auf keine ortsüblichen Vergleichsmieten zurückgegriffen werden konnte (Vergleichsstandard Mietstop 1944).

4.3.2 Bewertungsverfahren

Mit der Preisanordnung Nr. 415 aus dem Jahre 1955 und der Preisverfügung Nr. 3/87 von 1987 des Amtes für Preise beim Ministerrat der DDR wurden für alle Bereiche der Grundstückswirtschaft Höchstpreise festgelegt, die nicht über-, aber unterschritten werden durften. Durch diese Bestimmungen wurden die Preise für bebaute wie unbebaute Grundstücke und für Gebäude kontrolliert und festgesetzt, so daß die Erzielung von Gewinnen beim Kauf oder Verkauf von Grundstücken ausgeschlossen wurde. Die für die Wertermittlung staatlich zugelassenen Sachverständigen und die zuständigen Ämter für Preise der jeweiligen Verwaltungsebene waren streng an die vorgegebenen Höchstpreise gebunden. Die Preisgesetzgebung legte unter anderem die Bewertungsverfahren und deren Anwendungen fest.

So sollten eigengenutzte Grundstücke, die meist mit Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut waren, nach dem Sachwertverfahren bewertet werden. Dazu zählten auch:

- Hauswirtschaften, Wochenendhäuser, Siedlungshäuser, Bungalows, Lauben und Garagen

¹⁷⁹ Keunecke [14] S. 106, 107

- eigengewerblich genutzte Grundstücke, wie Fabrikgrundstücke, Geschäfts- und Bürohäuser, und gemischt genutzte Grundstücke mit über 50 % eigengewerblicher Nutzung
- landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, wie Wohngebäude, Stallungen, Scheunen und
- Gebäude aus Bodenreformgrundstücken, die einen Besitzwechsel erfahren hatten.

Gegen Entgelt genutzte Grundstücke, die überwiegend oder ausschließlich von anderen Personen als dem Eigentümer zu gewerblichen oder Wohnzwecken genutzt wurden, waren nach dem Ertragswertverfahren zu bewerten. Dazu gehörten:

- Mietwohngrundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke und
- Fabrikgrundstücke, Geschäfts- und Bürohäuser, die nicht eigengewerblich genutzt wurden.

Bei Wiederverkäufen schrieb die Preisgesetzgebung vor, daß der Wert des Grundstücks nach dem ursprünglich vom Eigentümer dafür aufgebrauchten zu bemessen ist, ohne daß daraus im nachhinein zusätzliche Gewinne erzielt werden können.¹⁸⁰

Bei der Ermittlung des Sachwertes waren:

- der Bodenwert
- der Wert des Aufwuchses
- der Gebäudewert und
- der Wert der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

Für die Bodenwertermittlung für bebaute und unbebaute Grundstücke wurde staatlich festgelegt, daß man sich auf den Einheitswert des Jahres 1935/36 zu beziehen hatte. Wertänderungen, die durch die Entwicklung des Bodens vom Ackerland zum Bauland entstanden, wurden durch Zuordnung der entsprechenden Bodenkategorie umbewertet. Die Baulandpreise wurden allerdings nur anerkannt, wenn die betreffenden Grundstücke zum Zeitpunkt des Eigentumswechsels auch als Bauland versteuert waren. Die in der DDR regional unterschiedlichen Bodenpreise waren gesetzliche Höchstpreise, welche von den zuständigen örtlichen Räten beschlossen und in Kaufpreisübersichten nachgewiesen wurden. Nachweisbar gezahlte Anliegerbeiträge wurden zum Bodenpreis aufgeschlagen. Wenn der zuletzt gezahlte Kaufpreis unter dem örtlichen Bodenpreis lag, wurde dieser die höchstzulässige Grenze für den Bodenpreis.

In der DDR lagen die Bodenpreise republikweit im Bereich von 1,00 M/m² bis 6,00 M/m². Mietwohngrundstücke in besonders guten Lagen in Ostberlin konnten eine Höchstgrenze von 20,00 M/m² erreichen. Der republikhöchste Bodenwert betrug für die Randbebauung des Alexanderplatzes als Ausnahmefall 180,00 M/ m². Für landwirtschaftlich genutzte Flä-

¹⁸⁰ Keunecke [14] S. 107 ff.

chen wurden je nach Qualität die zulässigen Höchstpreise von 0,05 bis 0,30 M/m² gestattet. Wenn sich nicht genügend Vergleichspreise aus den Kaufpreisübersichten ableiten ließen, wurden die Höchstpreise als 40-faches der Bodenwertzahl in der Einheit Preis/Hektar ermittelt.

Die Bewertung des Aufwuchses eines Grundstücks erfolgte nach besonderen Schätzungsrichtlinien mit niedrigen Richtsätzen.

Der Sachwert wurde auf der Grundlage der preisrechtlich zulässigen Baukosten des jeweiligen Baujahres ermittelt, die für die Gebäude einschließlich An-, Um- und Ausbauten nachzuweisen waren. Als Nachweise wurden die Daten der Rechnungslegung, der Projektpreis mit Berücksichtigung nachzuweisender Abweichungen vom Projekt oder eine Nachkalkulation auf der Basis des geltenden Preisrechts zugelassen. Bei der Wertermittlung mußte aufgeführt werden, für welche Leistungen oder Teilleistungen welcher der oben aufgeführten Preisnachweise verwendet worden ist, und wofür eine andere Bewertungsmethode gewählt wurde.

Der Gebäudewert wurde auf der Grundlage des umbauten Raumes ermittelt, wobei für Gebäude, die bis zum 24.Juni 1948 errichtet wurden, ein Baupreisindex von 135 der Bauwertrichttabelle von 1914 herangezogen, und für Gebäude, die danach errichtet wurden, ein Baupreisindex von 360 angewendet wurde. Die Bauwertrichttabelle basierte auf den Preisen von 1914 mit einem Index von 100%. Durch Multiplikation des umbauten Raumes mit dem Raummeterpreis erhielt man den Neubauwert für 1914. Für die knapp 70% aller vorhandenen Wohnungen, welche vor der Währungsreform vom 24.Juni 1948 errichtet wurden, war ein Zuschlag von 35%, also Index 135, anzusetzen. Für die danach errichteten Gebäude betrug der Zuschlag 260%, was einem Index von 360 entsprach. Die Einordnung in die Bauwertrichttabelle und der Ansatz von Zu- oder Abschlägen durch wertverbessernde Einbauten, wie Bad, Heizung etc., war die Aufgabe der Sachverständigen.

Von den Baukosten mußte die Abschreibung wegen Abnutzung der Gebäude abgesetzt werden. Die Abschreibung wurde auf der Basis der Normativen Nutzungsdauer (NND) und dem Gebäudewert ermittelt. Die Bestimmung der NND erfolgte nach der Bauweise der Gebäude und deren Haltbarkeit entsprechend der verwendeten Baustoffe. Die vier Bauweisen ließen für die Gebäude Normative Nutzungsdauern bis 40, bis 60, bis 80 und bis 100 Jahren zu. Die voraussichtliche Restnutzungsdauer (RND) ergab sich grundsätzlich aus der Differenz der NND und der bisherigen Nutzungsdauer. Wenn Anbauten zur wirtschaftlichen Einheit des Hauptgebäudes gehörten, waren diese unabhängig von ihrem Baujahr bei der Bestimmung der NND den Hauptgebäuden zuzuordnen. Die RND konnte zulässigerweise verlängert werden, wenn das Bauwerk einen technisch guten Zustand aufwies und die wirt-

schaftlichen Nutzungsmöglichkeiten, wie Ausstattung, Raumgröße, Raumordnung und Deckenhöhe, dies rechtfertigte. An-, Um- und Ausbauten sowie Instandsetzungen konnten bei der Ermittlung der RND berücksichtigt werden. Eventuelle Baumängel und Instandhaltungskosten sowie zum Bewertungszeitpunkt notwendige Instandsetzungsmaßnahmen größeren Ausmaßes wurden bei der Bewertung durch die anfallenden Kosten berücksichtigt. Dabei sollten die Kosten für Gebäude, die vor dem 24. Juni 1948 errichtet wurden, auf der dafür geltenden Preisbasis (Einheitswert 1935/36) berücksichtigt werden. Für später errichtete Gebäude waren sie grundsätzlich auf der zum Zeitpunkt der Bewertung für die Bevölkerung geltenden Preisbasis anzusetzen.¹⁸¹ Der Zeitwert eines Gebäudes ergab sich aus dem ermittelten Bruttowert abzüglich rückständiger Instandsetzungen und der üblichen Alterswertminderung.

Zu den baulichen Anlagen gehörten Be- und Entwässerungsanlagen, Klingelleitungen, Gas- und Elektroversorgungsanlagen, Gehwege, Einfriedungen und sonstige bauliche Anlagen (Schwimmb Becken, Wäschepfähle, Klopfstangen) u.a., die außerhalb von Gebäuden errichtet wurden. Der Wert der baulichen Anlagen war entsprechend den Vorgaben für Gebäudewerte zu ermitteln. Als Besonderheit ergab sich für Grundstücke, die ganz oder überwiegend eigengewerblich genutzt wurden, der höchstzulässige Preis aus dem Produkt Sachwert x 0,7. Allen vor 1948 errichteten Gebäuden war also letztlich der Herstellungswert von 1935/36 (Einheitswert) zugrunde zu legen. In Ausnahmefällen wurde auch das Mittelwertverfahren angewandt, wozu der Ertragswert benötigt wurde.¹⁸²

Der Ertragswert ergab sich aus dem nachhaltigen Reinertrag eines Grundstücks, also der Differenz zwischen den jährlichen Einnahmen und Ausgaben. Auch die jährlichen Einnahmen unterlagen der staatlichen Kontrolle. Als Einnahmen galten die vertraglich vereinbarten und preisrechtlich zulässigen jährlichen Mieten und Entgelte, einschließlich Entgelte für Nebenleistungen und sonstige Einkünfte aus dem Grundstück, die sich aus der Nutzung von Garagen, Garagenstandplätzen und Gärten ergeben konnten. Vorübergehende Einnahmen, auch bei zweckentfremdeter Nutzung, waren dabei nicht mit zu erfassen. Sobald die Einnahmen unzulässige Preise annahmen, wurden diese korrigiert. Bei der Bewertung von Mietwohngrundstücken konnte bei der Ertragswertberechnung im Einverständnis mit den örtlichen Preisorganen auch ein höherer als der tatsächlich zu zahlende Mietpreis angesetzt werden, wenn der Nachweis von Wertverbesserungen der Wohnung keine Mietpreiserhöhung zur Folge hatte. Wertverbesserungen sowie Um-, Aus- oder Zubauten wurden meist

¹⁸¹ Keunecke [14] S.109 (vgl. Preisverfügung Nr. 3/87 der DDR)

¹⁸² Keunecke [14] S.112

durch die geringfügig steigenden Mieten bei der Ermittlung des Ertragswertes berücksichtigt. Zu den Ausgaben zählten:

- Bewirtschaftungskosten jeglicher Art (Wasser, Müllabfuhr, Lichtkosten, Straßenreinigung, Versicherungsleistungen u.a.)
- Betriebskosten für technische Einrichtungen (Heizung, Warmwasser)
- Verwaltungskosten (mind. 5 bis 16% der jährlichen Einnahmen)
- Instandhaltungskosten (12 bis 16% der jährlichen Einnahmen)

Unterlassene Instandhaltungen und Instandsetzungen wurden kostenmäßig auf den Bewertungszeitpunkt abgestellt und danach vom Ertragswert abgesetzt. Der Ertragswert errechnete sich nach folgender Formel:

$$\frac{\text{Reinertrag} \times 100}{5} = \text{Ertragswert} ;$$

wobei die Mieteinnahmen den nachhaltig zu erzielenden Ertrag darstellten, welcher, vermindert um die Ausgaben, den Reinertrag ergab. Dieser wurde mit der Höhe des Mietzinses kapitalisiert, welcher aus den Jahren 1936 bzw. 1944 stammte (Stopppreis).

Bei den steigenden Preisen der laufenden Ausgaben und anfallenden Instandhaltungen wurde der kapitalisierungsfähige Reinertrag immer kleiner und schließlich brachte das Gebäude keinen Ertrag mehr. Damit wurden Mietshäuser, die sich im Privatbesitz befanden zu einer Belastung für die Eigentümer, so daß diese bestrebt waren ihre Häuser an den Staat abzugeben. Die Mieten betragen im Durchschnitt zwischen 0,80 und 1,00 Mark. In Ostberlin gab es ausnahmsweise Neubauwohnungen für die Preise von 1,00 bis 1,87 Mark zulässig waren. Mieterhöhungen waren wegen des geltenden Preisrechts nicht möglich.

Bei der Bewertung wegen Wiederverkaufs wurden die zuletzt beurkundeten Kaufpreise herangezogen, solange es sich nicht um Gefälligkeitspreise handelte. Damit sollte in gewisser Weise auch die Wertbeeinflussung durch besondere Umstände oder persönliche Verhältnisse ausgeschlossen werden. Wertänderungen durch An-, Aus- oder Umbauten sowie werterhöhende Maßnahmen, wie Heizungseinbau, Instandsetzungen, aber auch wertmindernde Faktoren, wie unterlassene Instandsetzungen und Instandhaltungen oder eingetretene Abschreibungen seit dem letzten Verkaufsfall waren mittels spezieller Preistabellen durch eine Art Einheitspreis zu berücksichtigen.¹⁸³

¹⁸³ Keunecke [14] S.115

4.3.3 Die Zeit vor dem Einigungsvertrag von 1990

Noch vor dem Einigungsvertrag (EVertr) kam es zu Änderungen in der Bodenpolitik der DDR. Mit der Einfügung des Artikels 14 a in die Verfassung der DDR vom 13. Januar 1990 wurde der erste Systembruch mit der sozialistischen Ideologie durch die Regierung Modrows eingeleitet. Die Produktionsmittel mußten danach nicht mehr ausschließlich Volkseigentum sein. Der Artikel gestattete nun die Gründung von Unternehmen mit ausländischer Beteiligung. Es folgte darauf die Joint-Venture-Verordnung, die im § 17 vorsah, daß der Boden von den Beteiligten der DDR zur Nutzung eingebracht werden konnte und daß das Nutzungsrecht am Boden zum Marktpreis zu kapitalisieren sei. Eingebrachte bauliche Anlagen und Gebäude sollten als Sacheinlagen betrachtet werden und damit als selbständiges Eigentum unabhängig vom Grundstückseigentum Bestand erhalten.¹⁸⁴

Für Bewertung des Bodens sah die Anleitung zur Bewertung von Sacheinlagen vom 8. Februar 1990 eine Übernahme der Bodenpreise aus der Bundesrepublik nach folgendem Schema vor. Die Bewertung des Bodens sollte sich am Marktwert vergleichbarer Bodenpreise im Territorium der BRD orientieren und als Bestandteil der Kapitaleinlagen in die Eröffnungsbilanz des neugegründeten Unternehmens einfließen.

Eine weit bedeutendere Wirkung hatte das Gesetz über den möglichen Grundstücksverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern an den Nutzer, welches am 8. März 1990 durch die Regierung Modrows erlassen wurde. Die Mieter oder Nutzer von Ein- und Zweifamilienhäusern konnten diese, oder die Grundstücke dazu erwerben, soweit diese im Volkseigentum standen. Damit machte Modrow den Führungskadern des alten Regimes, die sonst bisher schon Privilegierte waren, ein beachtenswertes Abschiedsgeschenk. Man muß dabei berücksichtigen, daß die niedrigen Grundstückswerte und die nach dem Sachwertverfahren zu ermittelnden Werte gemäß der Preisverfügung 3/87 zu extrem niedrigen Kaufpreisen führten, trotzdem der Index nach dem Sachwertverfahren seit dem 1. März 1990 auf 550% erhöht worden war. Nach verstrichener Zeit trennten sich die Begünstigten der Modrow Regierung bereits wieder von ihren Häusern, da der Verkehrswert den gesetzlichen Kaufpreis, gemäß der Preisverfügung 3/87, nun teilweise um das 500- bis 1000-fache überstiegen hatte.

Mit der Gewerberaumverordnung vom 20. Mai 1990 wurde der Markt für Gewerberäume freigegeben, d.h. durch Vertrag war es nun möglich, Gewerbemieten frei zu vereinbaren. Da jedoch kein geregelter Markt und nur mangelhafte Transparenz vorhanden war und ein großer Bedarf an Büroflächen bestand, bewirkte die Freigabe von Gewerbemieten Ver-

¹⁸⁴ Keunecke [14] S. 116

tragsabschlüsse, deren Mietvereinbarungen das Niveau für gleichartige Objekte in vergleichbaren Lagen in den alten Bundesländern stark überschritt. Statt bisheriger Durchschnittsmieten von 1,00 DM/m² wurden Mietverträge über 50,00 DM/m² abgeschlossen. In bevorzugten Lagen in Ostberlin wurden sogar bis zu 180,00 DM/m² vereinbart. Solche Miethöhen waren nur möglich, weil für viele Interessenten die Verfügungsmöglichkeit einer Vertretung vor Ort auf einem neu zu erschließenden Markt vorrangig eingestuft wurde. Andererseits gab es Interessenten, wie z.B. Banken, die die hohen Mietanforderungen akzeptierten, weil diese immer noch preiswerter waren als die vorherige Hotelmiete für Bürozwelke.¹⁸⁵

4.4 Anpassung der DDR-Rechtsverhältnisse an das BRD-Recht

Durch das planwirtschaftliche System mit den gesetzlich festgeschriebenen Preisen war eine Marktpreisbildung im Grundstücksverkehr nicht möglich gewesen. Eine Bodenwertermittlung durch das Vergleichswertverfahren ließ sich nicht einfach durchführen, da man sich nicht ohne weiteres auf die in der BRD gängige Praxis der Bodenwertermittlung durch Preisvergleich stützen konnte. Die bisherigen Bodenwerte der neuen Länder beruhten auf der Einheitswertfestsetzung von 1935 unter teilweiser Fortschreibung des Wertes bei einer Nutzungsänderung. Mit der Übernahme des BauGB wurde aber gemäß § 196 BauGB auch in den neuen Ländern künftig die Ausweisung von Bodenrichtwerten festgeschrieben.

Zuerst versuchte man die Bodenrichtwerte bei vergleichbaren Städten im Verhältnis 1:1 zu übernehmen oder die vorhandenen Einheitswerte mit dem Faktor 100 zu versehen. Nach diesen Fehlschlägen veröffentlichte das Wirtschaftsministerium der DDR in der „Arbeitsrichtlinie zur vorläufigen Bewertung von Grund und Boden in der DM-Eröffnungsbilanz“ das sogenannte Koeffizientenverfahren, welches auf pauschalen Ansätzen beruhte. Ursprünglich wurde es für steuerliche Zwecke verwendet. Da das Verfahren aber von der Treuhandanstalt als Verkäuferin akzeptiert wurde, erlangte es auch für die Bewertung verschiedenster Grundstücksarten eine erhebliche Bedeutung.¹⁸⁶

Die Arbeitsrichtlinie war als Mittel für die Bewertung des Grund und Bodens von ehemaligen volkseigenen Betrieben zur Aufstellung der DM-Eröffnungsbilanz zum 1. Juli 1990 vorgesehen. Mit diesem verhältnismäßig einfachen Verfahren sollte den Unternehmen die selbständige Ermittlung der Bodenwerte ihrer Betriebsstätten ermöglicht werden. Als Grundlage im Verfahren galt ein Ausgangswert von 85,00 DM/m² Boden. Das war der Durchschnittsbodenwert der alten Länder der BRD für den Zeitraum 1985 bis 1989. Dieser Ausgangswert

¹⁸⁵ Keunecke [14] S.117

¹⁸⁶ Keunecke [14] S.121 ff.

wurde mit Koeffizienten multipliziert, die sich nach den jeweiligen Standortbedingungen ergaben. Die Standortbedingungen wurden durch folgende Kriterien bestimmt und durch die nachfolgenden Koeffizienten ausgedrückt.¹⁸⁷

- Territorialstruktur nach Ländern (0,6 - 1,5)
- Baulandarten (0,4 - 1,5)
- Gemeindegrößenklassen (0,4 - 3,5)
- Geschäfts- bzw. Industrielage (0,5 - 2,5)
- Erschließungs- und Infrastruktur (0,5 - 1,25)
- spezielle Wertmerkmale zur Ab- bzw. Aufwertung (0,3 - 1,5)

Dieses Verfahren war für Grundstücke in überwiegend einfachen Lagen anwendbar. Es erwies sich nur als bedingt brauchbar, denn es berücksichtigte die spezifische Grundstückssituation nicht. Für Grundstücke in bevorzugten, in zentralen oder Innenstadtlagen war es selbst für Bilanzzwecke nicht einsetzbar, da sich gerade solche Kriterien wertbeeinflussend auswirkten, die aber das Koeffizientenverfahren nicht berücksichtigte. Weiterhin vernachlässigte das Verfahren planungsrechtliche Entwicklungen sowie das Nord-Süd-Gefälle in den neuen Ländern.

Ein Beispiel soll die Abweichung des im Koeffizientenverfahren ermittelten Wertes vom Verkehrswert für ein Innenstadtgrundstück in der Kröpeliner Straße in Rostock aufzeigen:

- Territorialstruktur nach Ländern	0,6
- Baulandarten	1,5
- Gemeindegrößenklassen	1,5
- Geschäfts- bzw. Industrielage	2,0
- Erschließungs- und Infrastruktur	1,0
- spezielle Wertmerkmale	1,5

$$0,6 \times 1,5 \times 1,5 \times 2,0 \times 1,0 \times 1,5 = 4,05$$

$$4,05 \times 85,00 = \underline{344,25 \text{ DM/m}^2}$$

Tatsächlich lag der Entscheidungswert mehrerer Interessenten für das Grundstück wegen der großen Nachfrage bei 2.000,00 DM/m². Wie dieses Beispiel zeigt, war das Koeffizientenverfahren bei der Bodenwertermittlung für den vorgesehenen Zweck, als Massenverfahren eine Basis für die zum 1. Juli 1990 zu erstellenden Eröffnungsbilanzen der ehemals

¹⁸⁷ Keunecke [14] S.123

volkseigenen Betriebe zu schaffen, nur bedingt anwendbar. Darüber hinaus eignete es sich zur Verkehrswertbestimmung aber nicht.

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen wurde durch die Arbeitsrichtlinie folgende Formel als Grundsatz der Bodenbewertung vorgegeben: $\text{Bodenbonität} \times 150 = \text{Preis} / \text{ha}$. Als Bodenbonität wurde die Ertragsmeßzahl / Hektar zugrunde gelegt.¹⁸⁸

Für die neuen Bundesländer wurde eine Lösung der Bodenbewertung geschaffen werden, die entsprechend den Regelungen des BauGB auf der Grundlage von Bodenrichtwerten erfolgte. Vergleichspreise, die auf der Basis durchgeführter Kaufverträge anderer Grundstücke ermittelt werden, konnten aber für das Gebiet der DDR nicht herangezogen werden, und pauschale Verfahren wie das Koeffizientenverfahren führten zu keinen allgemein gültigen Ergebnissen. Man entschied sich - praktisch als Hilfsverfahren - für die Übertragung von Bodenrichtwerten aus den alten Ländern, da man für das Gebiet der DDR künftig einheitliche Bodenwertverhältnisse annehmen konnte. Dabei ging man von einer einseitigen Auswirkung auf die Teilmärkte der neuen Länder aus, was auch für die überwiegende Zahl der Märkte zutraf. Für die neuen Länder wurden der jeweiligen Bewertungszone die amtlichen Richtwerte von Gemeinden und Städten ähnlicher Größe und Struktur zugrundegelegt. Allerdings waren im Bereich der Landwirtschaft durchaus auch Rückwirkungen auf die alten Länder zu bemerken, da die personelle Überbesetzung in den LPG'n und das steigende Überangebot an landwirtschaftlichen Nutzflächen auch zu fallenden Bodenwerten in den alten Ländern führte. Für die Übertragung von Bodenrichtwerten mußten die zugrundeliegenden wertbestimmenden Faktoren verschiedener Gebiete übereinstimmen oder durch ein gesondertes Bewertungskalkül den örtlichen Verhältnissen angepaßt werden.

Die Bodenrichtwerte wurden in den alten Ländern gemäß § 196 BauGB durch Auswertung der Kaufpreissammlung aller getätigten Grundstücksverkäufe ermittelt. Sie sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrzahl von Grundstücken, wenn diese in ihren tatsächlichen und rechtlichen Merkmalen weitgehend übereinstimmen, die Grundstücke im wesentlichen eine gleiche Struktur und Lage besitzen und in begrenzten Flächen (sog. Bodenrichtwertzonen) zu einem Bewertungsstichtag ein ähnliches Preisniveau aufweisen. Die Bodenrichtwertzonen sind sehr pauschal angelegt worden, da sie keine besonderen Eigenschaften und Abweichungen in den einzelnen wertbestimmenden Merkmalen, wie Geschäftslage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Erschlie-

¹⁸⁸ Keunecke [14] S.123

ßung, Rechte oder Belastungen, berücksichtigen, was aus den fehlenden Flächennutzungs- und Bebauungsplänen resultierte.¹⁸⁹

Außerdem wurden unterschiedliche Standortbedingungen, die abweichende Infrastruktur und andere erkennbare Einflüsse zusätzlich gewichtet und beim Bodenwert in Ansatz gebracht. Zur Bewertung solcher Faktoren, wie Lage, Infrastruktur, wirtschaftliche, politische und rechtliche Umstände wurde die sogenannte Multifaktorenanalyse verwendet. Als einfaches Beispiel wurde für das Bewertungsobjekt zunächst einmal ein Vergleichsgebiet ausgewählt, was in der Lage und den übrigen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt recht gut übereinstimmte. Der Richtwert wurde aus dem Vergleichswert ermittelt, übertragen und grundstücksspezifisch angepaßt. Die drei genannten wertbeeinflussenden Faktoren wurden prozentual auf den Gesamtwert aufgeteilt. Diesen Faktoren wurden weitere Unterpunkte zugeordnet, die von 0 (nachteilig) bis 10 (sehr gut) gewichtet und den zu vergleichenden Gebieten gegenübergestellt wurden.¹⁹⁰ (siehe Bsp.)

Als weiterer zu beachtender Faktor mußte die Sicherheit der Eigentumsverhältnisse genannt werden. Bei gesicherten Grundbuchverhältnissen konnte man auch auf gesicherte Beleihungsmöglichkeiten geschlossen. Die Entschädigungsrisiken konnten dann abgeschätzt werden. Aber häufig waren Rechte Dritter im Grundbuch nicht eingetragen, insbesondere bei den ehemals volkseigenen Grundstücken und so konnte die Sicherheit für Beleihungen nicht in vollem Umfang garantiert werden. Teilweise mußte auch durch ungenaue Grundbucheintragungen die Eigentumssicherheit angezweifelt werden.¹⁹¹

¹⁸⁹ Keunecke [14] S. 124 ff.

¹⁹⁰ Keunecke [14] S. 126

¹⁹¹ Keunecke [14] S. 128

Beispiel: Es wurde ein bebautes Grundstück in Berlin-Mitte (Kerngebiet) als Bewertungsobjekt einem Vergleichsgebiet in Berlin-West (Kerngebiet, Baustufe V/3, GFZ 1,5) gegenübergestellt. Der aus dem Vergleichsgebiet angepaßte grundstücksspezifische Richtwert wurde mit 5.000,00 DM/m² angegeben. der Bodenwert wurde nach folgender Tabelle ermittelt:

Lagebedingte Faktoren Wertanteil 40%	Berlin-West	Berlin-Mitte
<i>Verkehrsanbindung</i>	8	6
Umgebung	8	5
Umweltfaktoren	5	3
	21	14
Infrastruktur Wertanteil 20%		
Regionale Infrastruktur	7	5
quartiersbezogene Infrastruktur	9	7
	16	12
Wirtschaftliche, politische und rechtliche Faktoren Wertanteil 40%		
Entwicklungspotential des Gebietes	5	8
Durchführung von Bautätigkeiten	5	3
Beleihungsmöglichkeiten	5	3
Eigentumssicherheit, Freiheit von Rechten Dritter	5	3
	20	17

Anteil des Bewertungsobjektes am Vergleichswert:

Lagebedingte Faktoren: $14/21 \times 40 = 26,76\%$

Infrastruktur: $12/16 \times 20 = 15,00\%$

Wirtschaftl., polit., rechtl. Faktoren: $17/20 \times 40 = 34,00\%$

Insgesamt: $75,67\%$

rd. $76,00\%$

Bodenwert: $5.000,00 \text{ DM/m} \times 76,00\% = 3.800,00 \text{ DM/m}^2$

4.4.1 Anpassung der Eigentumsverhältnisse

Die Wirtschaftsunternehmen der DDR waren als Volkseigentum in Kombinate zusammengefaßt. Nach Auflösung der Kombinate 1990 sind aus diesen dann Einzelunternehmen mit den Rechtsformen Aktiengesellschaft und Gesellschaft mit beschränkter Haftung entstanden. Die Treuhandanstalt wurde mit dem Gesetz zur Privatisierung und Reorganisation des volkseigenen Vermögens (Treuhandgesetz) der DDR Gesellschafter dieser neuen Betriebe.

Für Gewerbe- und Industriegrundstücke ergab sich durch das Angebotsmonopol der Treuhandanstalt ein sehr beschränkter Teilmarkt. Der Grundsatz der Rückgabe von den nach 1949 in Volkseigentum überführten Betrieben an die ehemaligen Eigentümer vor einer Entschädigung derselben, erwies sich in der Praxis im Verhältnis zur Rückgabe von Wohngebäuden als schwierig umsetzbar. Während die Treuhandanstalt zuerst hohe Kaufpreise zu erzielen suchte, überwogen später aufgrund der Wirtschaftsverhältnisse im Regelfall gesamtwirtschaftliche und politische Ziele wie der Erhalt von Arbeitsplätzen etc.¹⁹²

Anders verhielt es sich im Wohnungsbau. Die Kommunalen Wohnungsverwaltungen (KWV's) bei den Kommunen waren für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum verantwortlich gewesen. Das Volkseigentum am Wohnungsbestand setzte sich aus Neubauten¹⁹³, den in den Jahren von 1945 bis 1949 enteigneten vorwiegenden Altbauten sowie den seither übernommenen Geschloßwohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen. Fast der gesamte Bestand an nicht in Volkseigentum überführten Altbauten wurde von der KWV verwaltet und wie Volkseigentum behandelt. 1990 wurden die KWV's in *private Gesellschaften mit den Kommunen* als Gesellschafter überführt und es begann die Rückgabe der staatlich verwalteten Wohnhäuser an die privaten Eigentümer per Antrag. Die meist in Plattenbauweise ausgeführten Neubauten ließen große Mängel im Wohnumfeldbereich erkennen und wiesen erhebliche Abweichungen in der Ausführung zu den DIN-Normen auf. Die Bauten konnte man wegen ihrer geringen Lebenserwartung weder beleihen, noch war in nächster Zeit eine rentable Nutzung zu erwarten. Angesichts der Bestandsgrößen, des technischen Zustandes und der Bewirtschaftungsprobleme sowie der zu erwartenden Defizite suchten die Kommunen die Wohnungen sozialverträglich abzugeben. Als Modell wurde lediglich die Umwandlung in Wohnungseigentum, also der Verkauf der Wohnungen entwickelt, zu deren Durchführung es auch teilweise gekommen ist.

Die Ein- und Zweifamilienhäuser, die meist in Eigenenergie der privaten Bauherren errichtet worden waren, sind vermietet oder im Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt worden. Oft-

¹⁹² Keunecke [14] S. 138

¹⁹³ Als Neubauten werden die nach dem Krieg errichteten Geschloßwohnungsbauten bezeichnet.

mals waren die meist volkseigenen Grundstücke mit Nutzungsrechten Dritter belastet. Für meist ältere Ein- und Zweifamilienhäuser, die in Volkseigentum und/oder unter staatliche Verwaltung gekommen waren, wurden jetzt Rückgabeansprüche geltend gemacht. Dies führte zu heftigen persönlichen Auseinandersetzungen zwischen den Bewohnern und Alteiligentümern, da jede Partei sich mit dem Objekt identifizierte. Hier gestattete das Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen vom 31.10.1990 als Bestandteil des Einigungsvertrages vom 23.09.1990 mit dem § 20 dem Nutzer oder Mieter von Ein- und Zweifamilienhäusern die Eintragung eines dinglichen Vorkaufsrechts, wenn staatliche Verwaltung vorlag.¹⁹⁴

Die verschiedenen in der DDR entstandenen Formen von Eigentum sollten in einer ersten Stufe durch Art.233 EGBGB¹⁹⁵ in das BGB übergeleitet werden. Das in beiden Teilen Deutschlands auseinandergelaufene Sachenrecht sollte mit dem Einigungsvertrag wieder zusammengeführt werden. Zum Zwecke einer umfangreichen Bereinigung sollte in einer zweiten Stufe das Eigentum dann an BGB-konforme Strukturen angeschlossen werden. Dies wurde mit dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachRBerG) erreicht, welches mit Art.1 den Hauptanteil am Sachenrechtsänderungsgesetz (SachRÄndG) hat. Das EGBGB sollte den sachenrechtlichen Zustand nach dem Einigungsvertrag und das SachRBerG dessen zukünftige Neugestaltung regeln.¹⁹⁶

Folgende verschiedene Eigentumsformen an Gebäuden lagen in der DDR vor:

1. Gebäudeeigentum aufgrund dinglicher Rechte
2. LPG-Gebäudeeigentum
3. Gebäudeeigentum nach § 459 ZGB der DDR
4. faktische Bebauung

Den größten Anteil hatte das Gebäudeeigentum auf der Basis sogenannter dinglicher Rechte. Es war ursprünglich für die Ermöglichung des Eigenheimbaus auf volkseigenen Grundstücken gedacht und wurde später auch für LPG-genutzte, nicht volkseigene Grundstücke möglich. Da das Volkseigentum an Grund und Boden weder belastbar noch zu veräußern war, sollte das dingliche Nutzungsrecht als subjektiv öffentliches Zugangsrecht zum Volkseigentum den Eigenheimbau ermöglichen. Dabei war das Gebäudeeigentum Gegenstand der Belastung und bildete eine neuartiges grundstücksgleiches Recht. Bei Verkauf volkseigener Gebäude konnte dieses Nutzungsrecht in ein Sekundärrecht übergehen. Das *Gebäudeeigentum besteht nach Art. 231 § 5 I EGBGB in seinem bisherigen Inhalt fort, ist aber nun als beschränktes dingliches Recht an dem betroffenen Grundstück zu verstehen.*

¹⁹⁴ Keunecke [14] S.142

¹⁹⁵ G. v. 14.7.1992 (BGBl. I S.1257)

¹⁹⁶ Schmidt-Räntsch in [30] S.446

Durch das unbefristete und unentgeltliche Nutzungsrecht wird dem Grundstückseigentümer auf Dauer die Nutzung seines Eigentums entzogen, ohne daß dieser dafür einen Ausgleich erhält. Aufgabe des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist es nun, diesen dauernden Zustand zu verändern oder zu beseitigen.

Als zweite Form ist das LPG-Gebäudeeigentum zu nennen, welches durch das uneingeschränkt gesetzlich begründbare Bodennutzungsrecht an allen den LPG'n zur Nutzung übergebenen und überlassenen Flächen entstehen konnte. So erwarben die LPG'n vom Grund und Boden gelöstes Gebäude- und Anlageneigentum. Das Bodennutzungsrecht der LPG'n wurde durch das Gesetz vom 28.6.1990 (GBl. der DDR I S.483) ersatzlos aufgehoben, aber das Gebäudeeigentum wurde mit Art. 233 § 2a I EGBGB (BGBl. I S.1257) vorläufig erhalten. Auch hier ist der Grundstückseigentümer an der Nutzung seines Eigentums gehindert, ohne dafür einen Ausgleich zu erhalten. Dieser muß gesetzlich begründet werden.¹⁹⁷

Einen ähnlichen Fall stellt das Gebäudeeigentum nach § 459 ZGB der DDR dar, nach welchem ehemals volkseigene Betriebe und Kombinate oder auch staatliche Stellen durch einen Nutzungsvertrag private Grundstücke in Anspruch nehmen konnten und darauf Gebäude errichteten. Hier ist der Ausgleich nicht so scharf abzugrenzen, weil der Grundstückseigentümer an der Entstehung des Gebäudeeigentums durch den Nutzungsvertrag beteiligt war. Allerdings muß auch hier ein Ausgleich gefunden werden, da der Abschluß der Nutzungsverträge in eine Zeit fiel, als in der DDR noch keine marktwirtschaftlichen Verhältnisse herrschten.¹⁹⁸

Als letzten und schwierigsten Fall des Gebäudeeigentums ist die faktische Bebauung zu erwähnen. Normalerweise war nach DDR-Recht die Bebauung fremder Grundstücke erst nach vorheriger Klärung der Eigentumsverhältnisse am Boden möglich gewesen. Großflächige Bauungen waren nur auf von LPG-genutzten Flächen oder auf in Volkseigentum überführten Flächen gestattet. In der Praxis wurden diese Regeln jedoch auch häufig mißachtet. So konnten Bürger einen Bauplatz zugewiesen bekommen, obwohl dieser noch nicht in Volkseigentum überführt und für den Eigenheimbau noch kein Nutzungsrecht bestellt worden war. Nach der Errichtung des Gebäudes wurde dann die Regelung nicht nachgeholt, so daß in vielen Großstädten beispielsweise ganze Stadtviertel des komplexen Wohnungs- und Siedlungsbaus auf fremdem Grund und Boden stehen. Teilweise wurde die Überführung in Volkseigentum nachgeholt, aber es sind dabei auch oft Grundstücke ver-

¹⁹⁷ Schmidt-Räntsch in [30] S.442

¹⁹⁸ Schmidt-Räntsch in [30] S.442

gessen worden. Durch die Vernachlässigung von Grundstücksgrenzen bei der Bebauung stehen die errichteten Wohnblocks teilweise auf privatem Grund und Boden und andernteils auf ehemaligem Volkseigentum. Auch hier war eine gesetzliche Bereinigung notwendig.

4.4.2 Lösung mit dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz

Nach dem SachRBerG hat der Nutzer die Möglichkeit den Grundstückseigentümer vertraglich zu dessen Überlassung des Grundeigentums gegen einen Geldausgleich zu binden, welcher der Hälfte des Bodenwertes entsprechen soll. Als zweite Möglichkeit räumt der Gesetzgeber dem Nutzer die Beanspruchung eines Erbbaurechtsbestellungsvertrages zur Hälfte des üblichen Zinses je nach Art des Erbbaurechts ein. Bei der Berechnung des Bodenwertes ist der Zeitpunkt zugrunde zu legen, in welchem das Vertragsangebot unterbreitet wurde, damit sich der Nutzer bedingt durch die ansteigenden Grundstückspreise schnell für eine der beiden genannten Alternativen entscheidet. Außerdem werden dabei die heutigen Werte des Grundstücks oder Erbbaurechts berücksichtigt, da der Nutzer diese auch tatsächlich bei der Zusammenführung mit dem Gebäude oder bei Bestellung des Erbbaurechts erhält. Der Ausgleich sollte nicht nach einem Entschädigungsmodell bemessen werden, denn die mit dem Grundstück und Gebäude entstehende Verteilungsmasse reicht für die Beteiligten aus und muß nicht durch staatliche Entschädigungsleistungen angereichert werden. Der Nachteil, der dem Grundstückseigentümer durch die Zusammenführung des Grund- und Gebäudeeigentums oder durch die Begründung von Erbbaurechten in der Hand und nach Wahl des Nutzers entsteht, konnte nur durch die Hälfte des Wertes ausgeglichen werden.¹⁹⁹

Bei der Bodenwertberechnung ist gemäß §19 II 1 SachRBerG auf den Wert des baureifen Grundstücks abzustellen, weil einerseits das Grundstück derzeit bebaut ist und andererseits in vielen Fällen die Baureife erst durch den Nutzer mit der Bebauung herbeigeführt wurde. In den Vorschriften zur Bodenwertberechnung unterscheidet das Sachenrechtsbereinigungsgesetz zwei Fallgruppen: den Wohnungs- und Siedlungsbau sowie Verfahren nach dem Bodensonderungsgesetz (BoSoG). Das SachRBerG und das BoSoG ergänzen einander. Zur Anwendung des SachRBerG ist dem Nutzer der Grundstückseigentümer des mit dem Nutzungsrecht oder Gebäudeeigentum belasteten Grundstücks bekannt. Besonders in ländlichen Gebieten sind die baulich genutzten Flächen jedoch oftmals nicht katastermäßig erfaßt. Im Verfahren nach dem BoSoG werden die dinglichen Nutzungs- und Gebäudeeigentumsrechte durch den Sonderungsplan sichtbar gemacht. Dieser kann dann auch zur

¹⁹⁹ Schmidt-Räntsch in [30] S.442

Durchsetzung der Sachenrechtsbereinigung, gewissermaßen als Ersatz für eine notwendige Teilungsvermessung, herangezogen werden.²⁰⁰

Das Bodensonderungsverfahren dient im komplexen Wohnungs- und Siedlungsbau der Enteignung überbauter privater Grundstücke und deren Übertragung auf die Rechtsträger, die diese nach der Vermögenszuordnung oder nach der Art der Bebauung hätten erhalten müssen. Die Schwierigkeiten der Wertberechnung im Rahmen des Bodensonderungsverfahrens ergeben sich aus der Zufälligkeit der Bebauung, denn weder der Grundstückseigentümer noch der Nutzer konnten beeinflussen, ob die betreffenden Wohngebäude und Anlagen auf enteigneten oder auf privaten Grundstücken errichtet wurden. Deshalb ist als einheitliches Ausgleichssystem im BoSoG ein einheitlicher Entschädigungsbetrag für alle Grundstückseigentümer vorgesehen, welchen sie von der Kommune erhalten. Umgekehrt haben auch alle Begünstigten einen ebenfalls einheitlichen Ausgleichsbetrag an die Kommune zu zahlen. Die Entschädigungsbemessung nach dem BoSoG erfolgt nach Sondervorschriften des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes. Nach § 20 III SachRBERG erhält jeder Grundstückseigentümer unabhängig von der Art der Bebauung seines Grundstücks einen einheitlichen Durchschnittspreis, der sich aus allen in dem betreffenden Gebiet liegenden Grundstücken ergibt. Dazu zählen außer den im Sonderungsgebiet liegenden Grundstücken auch solche außerhalb, die in einem funktionalen Zusammenhang zu dem Sonderungsgebiet stehen.

Da die Rechte des Nutzers (Ankauf o. Erbbaurechtsbestellung) ihre innere Rechtfertigung in der Nutzung des Gebäudes finden, ist dieser auch an die Nutzung gebunden. Für den Fall, daß das Gebäude nicht mehr genutzt wird oder genutzt werden kann und auch mit einer Wiederherstellung der Nutzung nicht zu rechnen ist, gestattet § 29 I und II SachRBERG dem Grundstückseigentümer eine Einrede. Bei begründeter Einrede des Grundstückseigentümers kehrt sich die Rechtsfolge um und der Gebäudeeigentümer kann dann vom Grundstückseigentümer nach § 29 V 1 SachRBERG nur noch den Ankauf des Gebäudes verlangen.²⁰¹

Der Nutzer hat nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz grundsätzlich die freie Wahl zwischen Ankaufs- und Erbbaurechtslösung, welche allerdings durch § 15 II und § 61 II eingeschränkt wird. Danach kann ein Erbbaurechtsvertrag nicht abgeschlossen werden, wenn der Bodenwert des Grundstücks unter 100.000 DM beträgt, weil der mit der Bestellung verbundene Aufwand zu hoch wäre. Bei Abschluß eines Erbbaurechtsbestellungsvertrages wird mit § 53 SachRBERG die regelmäßige Dauer des Erbbaurechts entsprechend der

²⁰⁰ Schmidt-Räntsch in [30] S. 446

²⁰¹ Schmidt-Räntsch in [30] S. 443 ff.

zweckdienlichen Nutzung festgesetzt. Für die Bodenbewertung der Ankaufslösung und Zinsbestimmung beim Erbbaurecht sind im SachRBerG für Ausnahmefälle (Größe der Funktionsfläche der baulichen Nutzung, Restnutzungsdauer) auch höhere Wertansätze vorgesehen. So wird auch im Falle des baldigen Verkaufs oder wegen Nutzungsänderung nach der Bereinigung eine Bodenwert- und Zinsanpassung zugunsten des Grundstückseigentümers festgeschrieben, um eine Bevorteilung des Nutzers aus der Situation zu vermeiden. Denn ein ermäßigter Kaufpreis und ermäßigter Erbbauzins verlangen dem Grundstückseigentümer ohnehin ein Opfer zugunsten des schutzbedürftigen Nutzers ab. Bei Veräußerung des Erbbaurechts oder Grundstücks muß deshalb dieser Schutzzweck entfallen.²⁰²

Die Ansprüche des Nutzers gegen den Grundstückseigentümer und eventuell auch umgekehrt, sind schuldrechtlicher Natur und müssen grundsätzlich vor den Zivilgerichten im Falle der Nichterfüllung eingeklagt werden. Dem wurde mit den §§ 87 ff. ein notarielles Vermittlungsverfahren vorangestellt, um eine Einigung zwischen den Beteiligten zu erreichen. Eine dennoch folgende Klageschrift muß auf dem Vermittlungsvorschlag des Notars aufbauen.

Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz setzt nach §1 eine Bereinigungssituation durch das Auseinanderfallen von baulicher Nutzung und Eigentum voraus. Für Grundstücke, die der Zuordnung nach dem Vermögenszuordnungsgesetz unterliegen, findet das SachRBerG keine Anwendung. Hier erfolgt die Eigentumszuweisung regelmäßig nach der Nutzung des Objekts. Für etwaige Ausnahmen gelten die Sondervorschriften des Zuordnungsrechts, wie z.B. die 5.DVO zum Treuhandgesetz. Sie verdrängen das SachRBerG.

Zu den allgemeinen Bestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gehören auch die §§ 19 und 20 zur Bestimmung der Bodenwerte. Durch die ausdrückliche Bezugnahme auf den Verkehrswert nach §194 BauGB in § 19 II des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes stellt das Gesetz auf die Anwendung der Vorschriften zur Verkehrswertbestimmung von Grundstücken nach dem BauGB und der WertV ab, wobei die Sonderregelungen der §§ 19 und 20 SachRBerG zu beachten sind.²⁰³

Mit dem SachRBerG sollte das getrennte Boden- und Gebäudeeigentum nach den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit und Gleichbehandlung bereinigt werden.²⁰⁴ Es stellt keine gesetzliche Umwandlung von Gebäudeeigentum oder dinglichen Nutzungsrechten in BGB-konforme Rechte dar, sondern begründet vielmehr gesetzliche Ansprüche auf Abschluß

²⁰² Schmidt-Räntsch in [30] S.445

²⁰³ Zimmermann in [35] S.129

²⁰⁴ Schmidt-Räntsch in [30] S.441

eines Kaufvertrages oder Bestellung eines Erbbaurechtsvertrages.²⁰⁵ Für die Bestimmung der Bodenwerte nach den §§ 18 und 19 des SachenRBerG hat der Gesetzgeber ausdrücklich auf die Bezugnahme zum Verkehrswert nach § 194 BauGB verwiesen. In der Vorschrift des § 19 II SachenRBerG wird außerdem festgelegt, daß die Bodenwertbestimmung im SachenRBerG nach den Vorschriften zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken des BauGB und der WertV 88 zu erfolgen hat. Dabei sind allerdings die besonderen Regelungen der §§ 19 und 20 SachenRBerG zu beachten.²⁰⁶

Nach dem Vermögensgesetz (VermG) erfolgt die Sachenrechtsbereinigung nicht im Verhältnis Alteeigentümer-Nutzer, sondern im Verhältnis Zuordnungsempfänger-Nutzer statt. Bei Unredlichkeit des Nutzers ist diesem nach §16 III VermG sein Nutzungsrecht zu entziehen, wodurch die Bereinigungslage fortfällt und das SachRBerG keine Anwendung findet. Überschneidungen ergeben sich nur bei rückgabepflichtigen ehemals volkseigenen Grundstücken mit faktischer Bebauung, wo zunächst das Rückübertragungsverfahren nach dem VermG vorgesehen ist und anschließend die Bereinigung nach dem SachRBerG (§ 94 I) erfolgt.²⁰⁷

Für die in der DDR begründeten Nutzungsverhältnisse an Grundstücken, die den Erholungszwecken dienten, wurde mit dem Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) als Kernvorschrift des Schuldrechtsänderungsgesetzes (SchuldRÄndG) eine Überleitung in das Miet- und Pachtrecht des BGB gefunden. Die ehemaligen Nutzungsverhältnisse waren durch Art.232 § 4 I EGBGB zunächst weiterhin an die Vorschriften des Zivilgesetzbuches (ZGB) der DDR gebunden, während andere Schuldverhältnisse bereits mit dem Beitritt nach dem BGB behandelt wurden. In der DDR gab es eine Vielzahl von Grundstücksnutzern, die ihre Erholungsgrundstücke als einzigen persönlichen Freiraum betrachten konnten und diese oft mit großem zeitlichen und finanziellen Aufwand ausbauten. Für den einzelnen Nutzer hatten solche Grundstücke deshalb auch einen entscheidenden emotionalen Wert. Aus diesem Grunde hat sich der Gesetzgeber im SchuldRAnpG für einen 25jährigen Kündigungsschutz für Nutzer von Erholungsgrundstücken und die Zubilligung eines Vorkaufsrechtes ausgesprochen, obwohl solch eine Rechtsposition weit über die üblichen Miet- und Pachtverhältnisse des BGB hinausgeht. In die Schuldrechtsanpassung wurden auch Überlassungsverträge zu Wohnzwecken einbezogen, soweit diese nicht schon unter die Sachenrechtsbereinigung fallen.

²⁰⁵ Schmidt-Räntsch in [30] S.444

²⁰⁶ Zimmermann in [35] S. 129

²⁰⁷ Schmidt-Räntsch in [30] S.446

Mit dem §1 I SchuldRAnpG werden die vor dem 3.10.1990 in der DDR abgeschlossenen Bodennutzungsverträge aufgezählt. Dabei werden nur die Rechtsverhältnisse in die Schuldrechtsanpassung einbezogen, welche nicht schon nach dem Vorrangsgrundsatz gemäß § 2 SchuldRAnpG in die Sachenrechtsbereinigung fallen.²⁰⁸ Weiterhin sind die bedeutsamen Nutzungsverhältnisse innerhalb von Kleingartenanlagen von der Schuldrechtsanpassung ausgenommen, da diese seit dem Einigungsvertrag (EVertr) dem Bundeskleingartengesetz unterliegen.²⁰⁹

Die einfache Überleitung der DDR-Bodennutzungsverhältnisse in das BGB-Recht hätte eine einfache Vertragskündigung der Grundstückseigentümer ohne größere Einschränkungen zur Folge gehabt. Eine Kündigung war zwar auch im DDR-Recht vorgesehen, doch bei Bodennutzungsverträgen zu Erholungszwecken kamen diese recht selten vor, so daß der Nutzer auf den Bestand der Verträge vertrauen konnte. Der Übergang des Eigentums der Baulichkeiten erfolgt erst mit der Beendigung des Vertragsverhältnisses. Mit §11 SchuldRAnpG geht das Eigentum auf den Grundstückseigentümer über. Dann findet auch die Anpassung an die Eigentumszuordnung des BGB-Sachenrechts statt, indem die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Baulichkeiten fester Bestandteil des Grundstücks i.S.d. § 94 BGB werden. Bis dahin bleibt das selbständige Eigentum an den Baulichkeiten nach § 296 ZGB bestehen. Nach Vertragskündigung steht dem Nutzer ein Entschädigungsanspruch für den Rechtsverlust zu.²¹⁰

Mit dem Schuldrechtsanpassungsgesetz war es dem Gesetzgeber gelungen, die vorgefundenen vertraglichen Bodennutzungsverhältnisse an die Miet- und Pachtregelungen des BGB-Schuldrechts anzupassen.

²⁰⁸ Trimbach / Matthiessen in [32] S.446

²⁰⁹ EVertr Anl.1 Kap. XIV Abschn. II Nr.4

²¹⁰ Trimbach/Matthiessen in [32] S.450