

## Behandlung von Mitbenutzungsrechten der DDR bei der Grundstückswertermittlung

von Dipl.-Ing. Hans-Peter Strotkamp

---

### 1 Entstehungsgeschichte, Ausschlussfrist [1]

#### 1.1 Eingetragene Mitbenutzungsrechte nach den §§ 321 und 322 ZGB

Nach DDR-Recht (§§ 321 und 322 ZGB) waren vertragliche Vereinbarungen von Mitbenutzungsrechten möglich. Diese entsprechen inhaltlich weitgehend den Grunddienstbarkeiten und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten. Der Inhalt der Mitbenutzung von Grundstücken ist entweder

- das Recht, auf einem fremden Grundstück bestimmte Handlungen vorzunehmen, oder
- die Pflicht, auf einem eigenen Grundstück bestimmte Handlungen zu unterlassen.

Es kann sich beispielsweise um Wege- und Überfahrtsrechte, um Wohnrechte, aber auch um die Erlaubnis handeln, auf dem Grundstück Material zu lagern. Auch die Pflicht, bestimmte Anpflanzungen zu unterlassen, kann Inhalt eines Mitbenutzungsrechts sein.

Mitbenutzungsrechte waren nach dem Recht der ehemaligen DDR durch Vertrag zwischen den Nutzungsberechtigten der Grundstücke zu begründen. **D.h., der Grundstückseigentümer musste mit der Mitbenutzung einverstanden sein.** Diese Zustimmung war im Falle der dauernden Mitbenutzung generell und im Falle der vorübergehenden Mitbenutzung nur dann erforderlich, wenn Rechte des Eigentümers durch die Mitbenutzung beeinträchtigt waren [2].

Nach § 322 ZGB konnte das Mitbenutzungsrecht eingetragen werden. Die Mitbenutzungsrechte waren jedoch in ihrer Entstehung **nicht** von der Eintragung im Grundbuch abhängig. Wurde ein Wege- oder Überfahrtsrecht eingeräumt, so konnte mit dem Eigentümer des betreffenden Grundstücks durch Vertrag die Eintragung des Rechts im Grundbuch vereinbart werden. Die Grundbucheintragung hatte jedoch nur deklaratorische Bedeutung; d.h., das Recht bestand unabhängig von seiner Eintragung im Grundbuch. In diesem Fall – Mitbenutzungsrecht ist im Grundbuch eingetragen – ist das ehemalige Mitbenutzungsrecht heute wie eine Grunddienstbarkeit bzw. eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu behandeln. Der Grundstückseigentümer kann vom Mitbenutzer kein Entgelt verlangen, sofern im Vertrag nichts anderes vereinbart wurde.

#### 1.2 Nicht eingetragene Mitbenutzungsrechte nach den §§ 321 und 322 ZGB

Meist waren die Mitbenutzungsrechte im Zeitpunkt der Wiedervereinigung **nicht** eingetragen. So durfte Volkseigentum nicht neu belastet werden, so dass die Eintragung eines Wege- oder Überfahrtsrechts im Grundbuchblatt des im Volkseigentum stehenden Grundstücks auch nicht vereinbart werden konnte [2]. **Zu beachten ist, dass die Regelungen des Art. 233 § 5 Abs. 1 EGBGB sich nur auf solche Mitbenutzungsrechte beziehen, zu deren Begründung außerdem die Zustimmung des Eigentümers erforderlich war.**

Der Gesetzgeber hat davon abgesehen, diese **nicht** eingetragenen Mitbenutzungsrechte nach §§ 321, 322 ZGB als Grunddienstbarkeiten anzuerkennen. **Nach Art. 233 § 5 Abs. 1 EGBGB hatten diese nicht eingetragenen Rechte selbst bei einem „gutgläubigen Erwerb“ bis zum 31.12.2000 Bestand (bezüglich der Frist vgl. nachfolgende Ausführungen). Der Grundstückseigentümer hat keinen Anspruch auf ein Entgelt als Gegenleistung für die Eintragung des Rechts.**

Die Aufrechterhaltung solcher Mitbenutzungsrechte ohne deren Eintragung im Grundbuch erschwert aber die Durchführung von Zwangsversteigerungen, die Beleihung der Grundstücke und führt darüber hinaus oft zu Konflikten beim Grundstückserwerb. Denn eine Folge des unvollständigen Aussagegehalts der Grundbücher ist, dass Zwangsversteigerungen oft nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden können, weil der Umfang einer Beschlagnahme und der Grundstückswert nicht ohne Weiteres zu bestimmen ist. Das Zwangsversteigerungsgericht muss nämlich zunächst klären, ob auf dem Grundstück etwaige nicht eingetragene Mitbenutzungsrechte lasten. Diese Schwierigkeiten wirken sich auch auf die Kreditwirtschaft aus. Bei der Ermittlung der Höhe einer möglichen Beleihung ist der Wert des Grundstücks von erheblicher Bedeutung. Die Unsicherheit über etwaige nicht eingetragene Rechte erschwert jedoch die Wertermittlung. Darüber hinaus sollte im Grundstücksverkehr jeder Erwerber eines Grundstücks die Möglichkeit haben, durch Einsicht in das Grundbuch darüber Kenntnis zu erlangen, ob dieses mit Rechten Dritter belastet ist.

Der Gesetzgeber hatte deshalb in § 8 Abs. 1 Satz 1 Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG; Art. 2 des Registerverfahrensbeschleunigungsgesetzes (RegVBG)) geregelt, dass die in Art. 233 § 5 Abs. 1 EGBGB bezeichneten Mitbenutzungsrechte oder ein sonstiges nicht im Grundbuch eingetragenes beschränkt dingliches Recht

mit Ablauf des 31. Dezember 2000 erlöschen, wenn sie nicht anerkannt und bewilligt oder in verjährungsunterbrechender Weise geltend gemacht wurden.

Die Frist lief nach dem ursprünglichen § 8 Abs. 1 GBBerG bereits am 31. Dezember 1995 ab; sie wurde aber bereits durch § 13 Abs. 1 SachenRDV<sup>1)</sup> verlängert, der regelte, dass die Frist in § 8 Abs. 1 GBBerG in den Ländern Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen bis zum Ablauf des 31. Dezember 2005, längstens jedoch bis zu dem Tage verlängert wird, an dem der öffentliche Glaube des Grundbuchs für die in Art. 233 § 5 Abs. 1 EGBGB bezeichneten beschränkten dinglichen Rechte wieder in vollem Umfang gilt. Da mit dem Zweiten Eigentumsfristengesetz<sup>2)</sup> der öffentliche Glaube in den neuen Bundesländern seit dem 01. Januar 2001 wieder hergestellt wurde, sind die in § 8 Abs. 1 Satz 1 GBBerG genannten nicht eingetragenen Mitbenutzungsrechte seit diesem Zeitpunkt grundsätzlich erloschen.

Diese Rechte haben nur Bestand, wenn der Eigentümer bis zum Ablauf des 31. Dezember 2000 das Bestehen des Rechts anerkannt und die entsprechende Grundbuchberichtigung bewilligt hat (§ 29 GBO). Sofern der Eigentümer sich geweigert hat, musste bis zu diesem Zeitpunkt Klage erhoben worden sein. Damit wurde auf die Mitbenutzungsberechtigten ein mittelbarer Eintragungszwang ausgeübt.

Möchte der aus dem Mitbenutzungsrecht ehemals Berechtigte seinen Anspruch wieder herstellen, muss er mit dem Grundstückseigentümer einen neuen Vertrag schließen und die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit veranlassen [2].

Wie bereits oben erläutert, ist neben der „Frist bis zum Erlöschen bei Nichteinhaltung der Voraussetzungen“ noch eine gesonderte Frist, die sogenannte Gutgläubensschutzfrist zu beachten. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2000 erlosch ein Mitbenutzungsrecht auch dann nicht, wenn das Grundstück an einen Erwerber, der die Existenz des Mitbenutzungsrechts nicht kannte (sog. gutgläubiger Erwerber), veräußert wurde.

Es verlor auch dann nicht seinen (Vor-)Rang, wenn ein anderes beschränktes dingliches Recht, z.B. eine Hypothek, für einen gutgläubigen Inhaber eingetragen wurde. Wurde das Mitbenutzungsrecht bis zum Ablauf dieser Frist nicht in das Grundbuch eingetragen und wurde die Vornahme einer solchen Eintragung bis dahin auch nicht beantragt, so wird der gutgläubige Erwerber des Grundstücks oder von Rechten daran geschützt. Das Mitbenutzungsrecht erlosch oder trat im Rang zurück [2].

Mit dem § 8 Abs. 4 GBBerG<sup>3)</sup> wurde die Möglichkeit geschaffen, den guten Glauben und die mit ihm insoweit

verbundenen Folgen auch nach dem 31. Dezember 2000 einzuschränken, wenn der Antrag auf Grundbucheintragung bei dem Grundbuchamt nicht gestellt werden kann, weil das Recht vorher eingeklagt werden muss (d.h., wegen der Klageerhebung ist das Recht am 01. Januar 2001 **nicht** untergegangen). Ein möglicher gutgläubiger Erwerb ist in diesem Fall nur dann ohne Folgen für den Mitbenutzer, wenn im Grundbuch eingetragen ist, dass ein solches Verfahren anhängig ist.

Nach Ablauf der Gutgläubens-Schutzfrist wird das Mitbenutzungsrecht auch in der Zwangsversteigerung nicht mehr geschützt, wenn es **nicht** eingetragen, die Eintragung nicht beantragt, die Anhängigkeit des Klageverfahrens nicht eingetragen ist, oder wenn es **nicht** im Zwangsversteigerungsverfahren geltend gemacht wurde. Wird es erst im Zwangsversteigerungsverfahren geltend gemacht, so gehen alle eingetragenen Rechte – auch die später eingetragenen Rechte – dem Mitbenutzungsrecht vor.

Besonderheiten gelten für Rechte an Leitungen und Anlagen für die Versorgung mit Energie und Wasser sowie die Beseitigung von Abwasser, die nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz (§ 9 Abs. 1) kraft Gesetzes in beschränkt persönliche Dienstbarkeiten umgewandelt wurden.

### 1.3 Nicht nach den §§ 321 und 322 ZGB entstandene Mitbenutzungsrechte

Für Mitbenutzungen im Beitrittsgebiet, die nicht nach den §§ 321, 322 ZGB begründet worden sind, gewährt § 116 Sachenrechtbereinigungsgesetz (SachenRBERG) einen Anspruch auf Bestellung einer Grunddienstbarkeit oder einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit. Diese Mitbenutzungsrechte sind insbesondere dann nicht nach den §§ 321 und 322 ZGB entstanden, wenn der Eigentümer der Mitbenutzung **nicht** zugestimmt hat. Anspruchsinhaber ist derjenige, der ein Grundstück in einzelnen Beziehungen nutzt oder auf diesem Grundstück eine Anlage unterhält (z.B. Weg, Zufahrt, Anlagen zur Ver- und Entsorgung). Voraussetzung ist, dass die Nutzung vor Ablauf des 01. Oktober 1990 begründet und nachgewiesen werden kann und die Nutzung des Grundstücks für die Erschließung oder Entsorgung eines eigenen Grundstücks oder Bauwerks erforderlich ist. Der Grundstückseigentümer kann die Bestellung einer Dienstbarkeit verweigern, wenn die Mitbenutzung nicht erforderlich ist (§ 117 SachenRBERG). **Auch für die Durchsetzung dieser Rechte galt die Ausschlussfrist 31. Dezember 2000.** Die Ausschlussfrist bezieht sich aber nur auf den gutgläubigen Erwerb. Die nicht nach den §§ 321 und 322 ZGB entstandenen Rechte, die noch nicht eingetragen sind bzw. für deren Durchsetzung noch keine Klage erhoben wurde, sind nicht erloschen; sie haben weiterhin Bestand – allerdings nicht gegenüber dem gutgläubigen Erwerber oder in der Zwangsversteigerung (vgl. die diesbezüglichen Erläuterungen in Abschnitt 1.2).

1) Sachenrechtsdurchführungsverordnung vom 20. Dezember 1994 (BGBl. I S. 3900).

2) Vom 20. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2493).

3) Eingefügt mit Artikel 2 des Sachenrechtsänderungsgesetzes.

Wird heute ein solchermaßen belastetes Grundeigentum erworben – d.h. der Anspruch auf Eintragung des Rechts wurde noch nicht ausgeübt –, so kann der Mitbenutzer mit seinem Anspruch auf Bestellung einer Grunddienstbarkeit oder beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gegenüber dem Erwerber wegen „gutgläubigen Erwerbs“ ausgeschlossen sein. Die Verhinderung des gutgläubigen – d.h. lastenfreien – Erwerbs ist nur durch entsprechende Anwendung der §§ 111<sup>1)</sup> (gutgläubiger lastenfreier Erwerb) und 113 Abs. 3 (Eintragung des Vermerks über die Klageerhebung) SachenRBERG durch die Verweise in § 116 Abs. 2 SachenRBERG möglich (der Nutzer kann aber im Falle des gutgläubigen Erwerbs vom Veräußerer Wertersatz für den Rechtsverlust verlangen).

**Oftmals wird der Sachverständige nicht in der Lage sein, abschließend zu beurteilen, ob ein Anspruch auf Grundbucheintragung tatsächlich vorliegt (ggf. könnte beispielsweise ein Gericht nach der Veräußerung zum Ergebnis kommen, dass ein „gutgläubiger Erwerb“ vorlag). Deshalb sollte man im Verkehrswertgutachten immer – in Absprache mit dem Antragsteller – die Vorgabe treffen, dass ein Rechtsanspruch i.S.d. § 116 SachenRBERG tatsächlich existiert (bzw. nicht existiert). Es kann und darf nicht Aufgabe des Sachverständigen sein, offene Rechtsfragen in einem Verkehrswertgutachten zu lösen.**

**2 Vorgehensweise bei der Wertermittlung**

**2.1 Mitbenutzungsrechte nach den §§ 321 und 322 ZGB**

Eingetragene Mitbenutzungsrechte nach §§ 321, 322 ZGB sind bei der Wertermittlung des belasteten Grundstücks wie Grunddienstbarkeiten bzw. beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu behandeln. Besonderheiten bestehen nicht. Insbesondere wurde in der Sachenrechtsbereinigung den Grundstückseigentümern kein Anspruch auf ein Entgelt zugesprochen. Mitbenutzungsrechte, die nicht eingetragen sind, sind seit dem 01. Januar 2001 wegen § 8 Abs. 1 Satz 1 Grundbuchbereinigungsgesetz in Verbindung mit § 13 Sachenrechts-Durchführungsverordnung und der Tatsache, dass der öffentliche Glauben des Grundbuchs wiederhergestellt ist, erloschen. Die bestehenbleibenden, aber (noch) nicht eingetragenen Mitbenutzungsrechte nach den §§ 321 und 322 ZGB (z.B. Vermerk über die Klageerhebung ist eintragen), werden wie eingetragene Mitbenutzungsrechte bei der Wertermittlung behandelt. Ein Anspruch auf ein Entgelt für die Eintragung des Rechts bestand/besteht nicht.

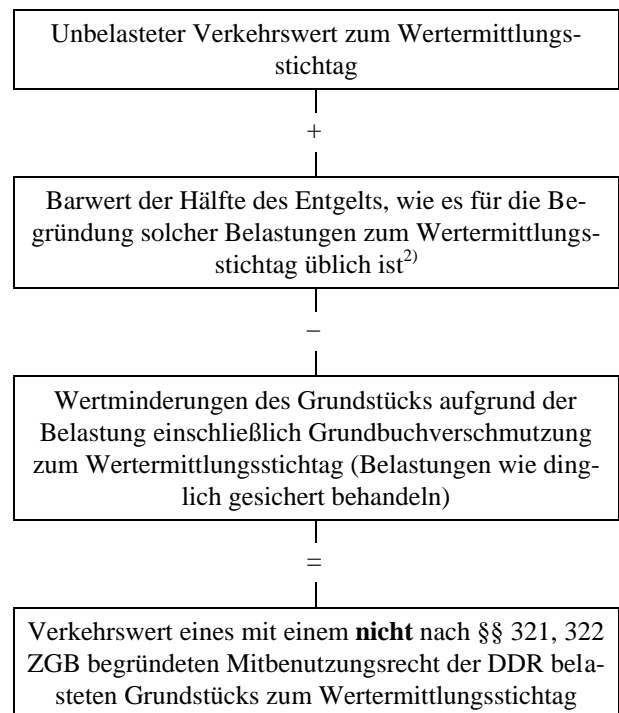
**2.2 Nicht nach den §§ 321 und 322 ZGB entstandene Mitbenutzungsrechte**

Ist das Mitbenutzungsrecht **nicht nach den §§ 321, 322 ZGB entstanden**, es besteht aber ein Anspruch auf Eintragung, so ist wie folgt vorzugehen.

Für die Inanspruchnahme kann ein Entgelt gefordert werden bis zur Hälfte der Höhe, wie sie für die Begründung solcher Belastungen üblich ist. Ist das Recht nach den in § 118 Abs. 1 SachenRBERG genannten Zeitpunkten geändert worden, so steht dem Grundstückseigentümer die volle Höhe des ortsüblichen Entgelts zu.

Schließt man den letzten Fall aus, so bedeutet dies, dass nur die hälftige Wertminderung des belasteten Grundstücks durch das Entgelt ausgeglichen wird. Es verbleibt noch die halbe Wertminderung.

**Somit ergibt sich folgendes Modell (sofern das Mitbenutzungsrecht nach den in § 118 Abs. 1 SachenRBERG genannten Zeitpunkten weder geändert noch eingetragen und das Entgelt noch nicht (z.B. als Einmalbeitrag) geleistet wurde):**



1) Verweis auf § 111 über § 122 in § 116 Abs. 2 SachenRBERG.

2) Diese Position ist bei der Wertermittlung selbstverständlich nur zu berücksichtigen, wenn das Entgelt **nicht** bereits als einmalige Leistung gezahlt wurde (vgl. § 118 Abs. 1 Satz 1 SachenRBERG).

**Beispiel 1** Ermittlung der Grundstückswertminderung durch ein nicht nach den §§ 321 und 322 ZGB entstandenes und noch nicht eingetragenes Mitbenutzungsrecht

**A. Sachverhalt**

Das Grundstück 1 ist mit einem **nicht** nach den §§ 321 und 322 ZGB entstandenen Mitbenutzungsrecht zugunsten des Grundstücks 2 belastet. Die Mitbenutzung ist nicht dinglich gesichert.

Allerdings ist der Anspruch auf Eintragung einer Grunddienstbarkeit (oder beschränkten persönlichen Dienstbarkeit) nach § 116 SachenRBERG sowie die Entgeltregelung nach § 118 SachenRBERG zu beachten, wobei ein gutgläubiger Erwerb ausgeschlossen ist (**Vermerk i.S.d. § 113 Abs. 3 SachenRBERG (Vermerk über die Klageerhebung) ist eingetragen**).

**Hinweis**

**Das Entgelt nach § 118 SachenRBERG kann erst verlangt werden, wenn der Eigentümer der Bestellung der Dienstbarkeit zugestimmt hat. Da dies im vorliegenden Fall noch nicht erfolgt ist (vielmehr Klage erhoben wurde), ist noch kein Entgelt geleistet worden.**

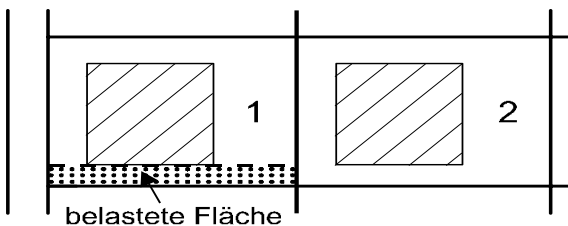


Abb.: Belastetes (1) und begünstigtes Grundstück (2)

**B. Aufgabe**

Es ist der belastete Grundstückswert zu ermitteln, wenn der unbelastete Verkehrswert 285.000,- DM und die Wertminderung bei dinglicher Belastung 14.000,- DM betragen.

**C. Lösung**

Obwohl das Recht noch nicht eingetragen ist, ist die Belastung unter der Fiktion der dinglichen Sicherung zu bewerten,<sup>1)</sup> da die Voraussetzungen des § 116 SachenRBERG vorliegen und durch den Grundbuchvermerk ein gutgläubiger Erwerb ausgeschlossen ist.

Im vorliegenden Fall ist der Barwert der üblichen Wegerente identisch mit der Grundstückswertminderung des belasteten Grundstücks, denn die Wegerente soll die Wertminderung ausgleichen. Da der Grundstückseigentümer wegen § 118 SachenRBERG nur die Hälfte des ortsüblichen Entgelts bekommt, ist nur die halbe Grundstückswertminderung anzuhalten.

Unbelasteter Verkehrswert: 285.000,00 DM

Grundstückswertminderung (50%): 7.000,00 DM<sup>2)</sup>

Belasteter Verkehrswert: 278.000,00 DM

**Beispiel 2** Ermittlung der Grundstückswertminderung durch ein nunmehr dinglich gesichertes, ehemals aber nicht nach den §§ 321 und 322 ZGB entstandenes Mitbenutzungsrecht

**A. Sachverhalt**

Ist das Recht auf Grund von § 116 SachenRBERG bereits eingetragen und die Rente vereinbart worden, ist das vereinbarte Entgelt mit dem Kapitalisierungszinssatz mit

$$(k - e) \%$$

zu kapitalisieren und der Wertminderung durch die Mitbenutzung gegenzurechnen. Darin bedeuten

k = Kapitalzinssatz und

e = Auswirkung der Wertsicherungsklausel.

Ist keine Wertsicherung vertraglich festgelegt, so ist

$$e = 0.$$

Nach den Erfahrungen des Referenten werden die „ortsüblichen Entgelte“ häufig unzutreffend bestimmt. Dann ist in diesen Fällen das Entgelt zu kapitalisieren, dem unbelasteten Grundstückswert aufzuaddieren und die volle Grundstückswertminderung abzuziehen.

**Weitere Daten**

Unbelasteter Grundstückswert: 285.000,00 DM

Entgelt: 200,00 DM/Jahr

Wertsicherungsklausel: keine

Grundstückswertminderung: 14.000,- DM (Wertminderung bei dinglicher Belastung ohne Berücksichtigung von § 116 SachenRBERG)

**B. Aufgabe**

Es ist der belastete Grundstückswert zu ermitteln.

**C. Lösung**

**Kapitalisierung des Entgelts**

Kapitalzinssatz k: 7 %

Wertsicherung e: 0 %

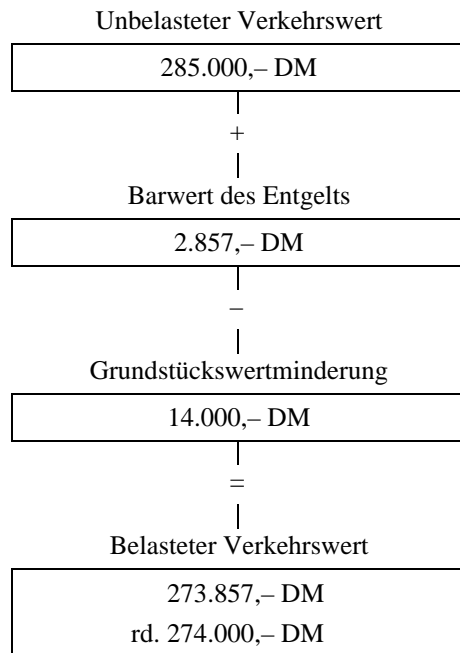
Ewiger Rentenbarwertfaktor: 14,286 (= 1/0,07)

$$200 \times 14,286 = 2.857,00 \text{ DM}$$

1) Also keine Bewertung als obligatorisches Recht.

2) 50 % von 14.000,- DM.

## Wert des belasteten Grundstücks



### 3 Literatur

- [1] Kensy, Uta: Ausschlussfrist bei Wege- und Überfahrtsrechten, Das Grundstück, Journal des VdGN 6/99
- [2] Bundesministerium der Justiz: Die Eintragung von dinglichen Nutzungsrechten, Gebäudeeigentumsrechten und Mitbenutzungsrechten im Grundbuch, Merkblatt, Berlin April 2000

*Dipl.-Ing. Hans-Peter Strotkamp,  
Katasteramt Bad Neuenahr-Ahrweiler,  
Joerresstraße 11, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler*