

Neue Sonderregelungen im Grundstücksrecht der neuen Bundesländer

Zum 1. Oktober 1994 trat das Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG) in Kraft, das vom Grundsatz die Rechtsfragen der Bebauung privater Grundstücke durch fremde private Nutzer regelte.

Nunmehr hat der Gesetzgeber, die „kleine Schwester“ des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes auf den Weg gebracht, das Grundstücksbereinigungsgesetz (GrundRBERG). Es ist rückwirkend zum 1. Oktober 2001 in Kraft getreten.

Bei dem GrundRBERG handelt es sich um ein Artikelgesetz, das verschiedene Bereiche des Rechts an Grundstücken in den neuen Bundesländern betrifft. Am bedeutsamsten ist dabei Art. 1 des Gesetzes, der als solcher selbst ein gesamtes neues Gesetz enthält, das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFIBerG). Das VerkFIBerG regelt das Problem des sogenannten „rückständigen Grunderwerbs“, d. h. vom Grundsatz die offenen Rechtsfragen der zu DDR-Zeiten erfolgten Bebauung privater Grundstücke durch fremde öffentliche Nutzer.

Eine rechtstatsächliche Erhebung im Jahre 1999 ergab, dass weit über 100 000 private Grundstücke mit einer Gesamtfläche von über 120 Millionen Quadratmetern ohne bodenrechtliche Rechtstitel öffentlich genutzt wurden. Die privaten Grundstücke waren dabei vor allem als Straßen, Wege, Plätze, Gehwege, für Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs (z.B. Straßenbahngleise), für natürliche und künstliche Gewässer (die sich z.B. nach Verlegung auf privatem Grund befanden), für öffentliche Grünanlagen, Freizeiteinrichtungen, Verwaltungsgebäude, Schulen, Universitätsge-

bäude, Kindertagesstätten, Kinderspielplätze, Sportanlagen, Krankenhäuser und Feuerwehreinrichtungen in Anspruch genommen worden. Ausgehend von der vorgeannten Art und Weise der öffentlichen Inanspruchnahme waren betroffene öffentliche Nutzer vor allem die Kommunen und auch die Länder. Anwendung soll das zukünftige Gesetz jedoch auch auf Fälle der öffentlichen Nutzung privater Grundstücke durch den Bund selbst (im Bereich der Bundesverkehrswege und militärischer Liegenschaften) sowie bei der Post und der Eisenbahn finden.

Gegenwärtige Rechtsgrundlage für einen großen Teil der vorgenannten öffentlichen Nutzung ist das sogenannte moratorische Besitzrecht der öffentlichen Hand (Art. 233 § 2a Abs. 9 EGBGB). Im Rahmen dieses Moratoriums wurde dem öffentlichen Nutzer ein Besitzrechts- und dem privaten Grundstückseigentümer im Gegenzug ein Nutzungsentgeltanspruch in Höhe von 0,8 % des Bodenwerts eines in gleicher Lage belegenen unbebauten Grundstücks sowie ein Anspruch auf Freistellung von den öffentlichen Lasten des Grundstücks eingeräumt. Das Moratorium ist jedoch auf den 30. September 2001 befristet. Mit dem VerkFIBerG soll nun eine endgültige Bereinigung erfolgen.

Das VerkFIBerG enthält folgende Grundstrukturen:

- In den vom Gesetz erfassten Fällen erhält der öffentliche Nutzer ein vorläufiges gesetzliches Besitzrecht (§ 9 Abs. 1 Satz 4). Im Gegenzug kann der private Grundstückseigentümer nunmehr ein

vorläufiges Nutzungsentgelt in Höhe von 8 % des nach dem Gesetz geschuldeten Kaufpreises sowie die Freistellung von den öffentlichen Lasten des Grundstücks fordern (§ 9 Abs. 1 Satz 1).

- Die endgültige Bereinigung des Eigentümer-Nutzer-Rechtsverhältnisses soll durch Erwerb des Grundstücks durch den Nutzer erfolgen. Dazu erhält der Nutzer ein zeitlich befristetes Ankaufsrecht (§ 3 Abs. 1 Satz 1). Lässt der Nutzer dieses Ankaufsrecht verfallen, so steht dem Grundstückseigentümer ein Abkaufverlangen zu (§ 8).
- Die Regelung der Kaufpreishöhe erfolgt in den §§ 5 und 6. Danach unterscheidet der Gesetzgeber bei der Kaufpreisregelung zwischen Verkehrsflächen einerseits und sonstigen Fällen der öffentlichen Nutzung andererseits. Für den Erwerb von Verkehrsflächen wird ein Ankaufspreis in Höhe von 20 % des Bodenwerts eines in gleicher Lage belegenen unbebauten Grundstücks im Zeitpunkt der Ankaufsrechtsausübung, mindestens jedoch in Höhe 1,10 Euro/m² und höchstens 5 Euro/m² in Gemeinden bis zu 10 000 Einwohnern, höchstens 10 Euro/m² in Gemeinden mit mehr als 10 000 bis zu 100 000 Einwohnern und höchstens 15 Euro/m² in Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern, festgelegt (§ 5 Abs. 1 Satz 1).

Für den Erwerb von sonstigen Flächen wird ein Ankaufspreis in Höhe von rechnerisch einem Drittel des Bodenwerts im Zeitpunkt des Ankaufverlangens bestimmt (§ 6). Der Restwert eines Gebäudes oder einer Gebäudeeinrichtung, die im Zeitpunkt der Begründung der öffentlichen Nutzung auf dem Grundstück

bereits vorhanden war, ist unter Anwendung der Bestimmungen des SachenRBerG dem Kaufpreis zuzurechnen.

- Anstelle der endgültigen Bereinigung durch Ankauf sieht das Gesetz für Ausnahmefälle (z.B. öffentliche Grundstücksnutzung in Form der Untertunnelung oder als Standort eines Brückenpfeilers eines ansonsten landwirtschaftlich genutzten Grundstücks) die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für den öffentlichen Nutzer vor (§ 3 Abs. 3). Im Fall der Dienstbarkeitsbestellung kann der Eigentümer ein Entgelt in Höhe von ca. 20 % des für solche Belastungen üblichen Entgelts verlangen (§ 5 Abs. 3).
- Verfahrensrechtlich wird das Ankauf- bzw. Abkaufverlangen durch notariellen Vertrag umgesetzt. Sofern sich Grundstückseigentümer und Nutzer einig sind, können sie im Vertrag von sämtlichen inhaltlichen Vorgaben des VerkFIBerG abweichen. Kommt ein freiwilliger Vertrag nicht zustande, sieht das VerkFIBerG einen gesetzlichen Kontrahierungszwang vor, der durch die Abgabe eines annahmepflichtigen notariellen Vertragsangebots – hilfsweise durch die Inanspruchnahme des Notars im Rahmen eines notariellen Vermittlungsverfahrens – umgesetzt wird.

In der Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrats zum Gesetzentwurf wird Folgendes betont: „Das Instrument des notariell beurkundeten Vertragsangebots soll die rasche Abwicklung des Grundstückskaufvertrags ermöglichen. Es dient dem Schutz kleiner, im Grundstückskauf nicht (so) versierter Ge-

meinden und stellt sicher, dass annahmefähige und vollzugstaugliche Angebote abgegeben werden.“

Öffentliche Nutzer und Grundstückseigentümer können sich nicht nur allein zur

Vertragsbeurkundung, sondern auch zur Erläuterung der neuen Rechtslage vertrauensvoll an einen Notar wenden.

(Notarkammer Brandenburg)

Prof.-Dr.-Helmert-Straße in Potsdam eingeweiht

Mit einer feierlichen Namensgebung wurde am 6. November 2001 die neu errichtete Straße am Universitätsgelände in Potsdam-Babelsberg nach Friedrich Robert Helmert (1843 - 1917) benannt. Damit wird ein verdienstvoller Geodät geehrt, der um die Jahrhundertwende Potsdams Weltruf als Zentrum der Erdvermessung begründete.

Helmert war seit 1886 Direktor des Preussischen Geodätischen Instituts in Berlin und Leiter des Zentralbüros der Internationalen Erdmessung. Zeitgleich wurde ihm eine ordentliche Professur für höhere Geodäsie an der Berliner Universität übertragen. Im Jahre 1892 konnte das Geodätische Institut unter Helmerts Leitung seine Arbeit in den neuen Institutsgebäuden auf dem Potsdamer Telegrafenberg aufnehmen. Das Gebäude des Geodätischen Instituts wird heute vom GeoForschungszentrum Potsdam genutzt. Die Benennung der Straße geht auf einen Vorschlag des Vorstandsvorsitzenden des GeoForschungszentrums, Prof. Rolf Emmermann, zurück.

Die Namensgebung hat der Deutsche Verein für Vermessungswesen zum Anlass genommen, gemeinsam mit der Stadt Potsdam, dem GeoForschungszentrum und der TU Berlin eine feierliche Würdigung der historischen Verdienste Helmerts vorzunehmen. Der Einladung zu abendlicher Stunde sind viele interessierte Gäste aus dem Brandenburger und Berliner Vermes-

sungswesen gefolgt. In seiner Eröffnungsansprache hob der Bürgermeister der Stadt Potsdam, Herr Jann Jakobs, die erfolgreiche Tradition der Landeshauptstadt als Wissenschaftsstandort heraus. Diese Tradition erlebt heute eine neue Blüte; mehr als 20 wissenschaftliche Einrichtungen sind in Potsdam und im Umland tätig. Die Straßenbenennungen nach berühmten Forschern sollen auch im Stadtbild den Charakter Potsdams als Wissenschaftsstadt ausdrücken und die Tradition lebendig erhalten.

Prof. Emmermann spannte in seiner Ansprache den Bogen von den Anfängen des Geodätischen Instituts auf dem Telegrafenberg bis hin zu den aktuellen geophysikalischen Forschungen, die heute mittels Satellitentechnik einen tiefen Einblick in die Struktur und den Aufbau der Erde vermitteln.

Die Würdigung der theoretischen und praktischen Arbeiten Helmerts zur Bestimmung von Form und Größe der Erde erfolgte durch Prof. Dr. Dieter Lelgemann, Direktor des Instituts für Geodäsie und Geoinformationstechnik an der TU Berlin. Im Anschluss enthüllten die Redner gemeinsam unter großem Beifall der Anwesenden das neue Straßennamensschild.

(Winfried Schmidt, Fachbereichsleiter
Kataster und Vermessung der
Stadt Potsdam)

Neues Schuldrecht ab 1. Januar 2002

Zum 1. Januar 2002 werden zahlreiche Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches durch das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts geändert. Viele fragen sich, ob sich die Rechte und Pflichten aus bisher geschlossenen Verträgen ändern, ob sie angepasst werden müssen und was beim Vertragsabschluss nach dem Jahreswechsel anders ist.

Für vor dem 1.01.2002 geschlossene Verträge gilt grundsätzlich: Auf sie ist das bisher geltende Recht anzuwenden. Eine Anpassung ist nicht notwendig. Lediglich sogenannte Dauerschuldverhältnisse wie Miet- oder Pachtverträge werden automatisch dem neuen Recht unterworfen, allerdings erst mit Wirkung ab 1.01.2003.

Für alle nach dem 31.12.2001 geschlossenen Verträge gilt das neue Recht. Besonderheiten können bestehen, wenn sich der Vertragsabschluss über den Jahreswechsel erstreckt. Etwa dann, wenn ein im Jahre 2001 unterbreitetes Angebot erst im Jahre 2002 angenommen wird. Soll etwa ein Grundstückskaufvertrag geschlossen werden, so kann der Notar eine klarstellende Regelung anbieten, welches Recht zur Anwendung kommen soll.

Das neue Schuldrecht unterscheidet sich vom bisherigen insbesondere dann, wenn es um Rechte und Pflichten bei Störungen der Vertragsbeziehung geht. So sind die komplizierten Regelungen über Ersatzlieferung, Rücktritt, Wandelung, Minderung, Schadensersatz etc. im Kauf- und Werkvertragsrecht gestrafft und vereinheitlicht worden.

Auch die Vorschriften zur Verjährung werden anders. Statt bisher dreißig beträgt

die regelmäßige Verjährungsfrist nur noch drei Jahre; sie beginnt künftig aber erst mit Kenntnis des Anspruchs. Dafür wurden die bisher kurzen Verjährungsfristen für Ansprüche wegen Mängeln von sechs Monaten im Kauf- und Werkvertragsrecht auf zwei Jahre verlängert. Diese Frist gilt auch für den Kauf von unbebauten Grundstücken. Für den Erwerb und die Errichtung von Bauwerken beträgt die Verjährungsfrist fünf Jahre.

Schließlich werden durch die Reform auch zahlreiche Nebengesetze in das BGB integriert. So müssen die Regelungen etwa über Allgemeine Geschäftsbedingungen, über Verbraucherkredite, Haustürgeschäfte und Fernabsatzverträge künftig nicht mehr in einer für den Laien und Juristen unübersichtlichen Fülle von unterschiedlichen Gesetzen gesucht werden, sondern sie finden sich nun alle in einem Gesetzbuch.

(Notarkammer, Brandenburg)