

Bernhard Bischoff

Grundstückswerte in den neuen Bundesländern

Wie sich ungeklärte Eigentumsfragen
auf Verkehrswerte auswirken

2., völlig neubearbeitete Auflage



BERLIN VERLAG
Arno Spitz GmbH

Inhaltsverzeichnis

	Einleitung	13
1.	Die Situation des Eigentums in der ehemaligen DDR	15
1.1.	Eigentum an Immobilien	15
1.1.1.	Persönliches Eigentum	18
1.1.2.	Sozialistisches Eigentum	20
1.1.3.	Regelungen zu Eigentumsfragen im Einigungsvertrag	21
1.1.4.	Eigentum und Verfügungsberechtigung im Sinne des Vermögensrechtes	26
1.2.	Rückübertragung des Grundstückseigentums nach dem Vermögensgesetz	29
1.2.1.	Anwendungsbereich des Vermögensgesetzes	30
1.2.1.1.	entschädigungslose Enteignung	31
1.2.1.2.	Zahlung einer geringeren Entschädigung, als sie DDR-Bürgern zustand	32
1.2.1.3.	Veräußerung an Dritte durch staatlichen Verwalter	33
1.2.1.4.	Überführung in Volkseigentum durch Ministerratsbeschluß vom 9. Februar 1972	34
1.2.1.5.	Überschuldung oder nicht kostentragende Mieten	34
1.2.1.6.	Aufgabe des Eigentums bei unlauteren Machenschaften	36
1.2.1.7.	Enteignungen auf besatzungsrechtlicher oder hoheitlicher Grundlage	37
1.2.1.8.	zwischenstaatliche Vereinbarungen der DDR	38
1.2.1.9.	Ansprüche der Gebietskörperschaften der DDR	38
1.2.1.10.	Keine Anwendung des Vermögensgesetzes bei DDR-Enteignungen	39
1.2.2.	Ausschluß der Rückübertragung	40
1.2.2.1.	Rückgabe von der Natur der Sache her unmöglich	41
1.2.2.2.	Redlicher Erwerb zu Zeiten der DDR	41
1.2.2.3.	Verwendung im komplexen Wohnungsbau oder Siedlungsbau	44
1.2.2.4.	gewerbliche Nutzung des Grundstücks	46
1.2.2.5.	Widmung für den Gemeingebrauch	46
1.2.2.6.	Umfang der Ausschlußgründe	47
1.2.3.	Der Markt der Restitutionsansprüche	48
1.3.	Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnisse	52
1.3.1.	Überleitung der Verträge durch den Einigungsvertrag	53
1.3.2.	Mietrechte bei Wohn- und Gewerbenutzung	55
1.3.2.1.	Miethöhe	57

1.3.2.2.	Kündigung des Miet- oder Pachtvertrages	62
1.3.3.	Pachtrechte	66
1.3.4.	Nutzungsrechte	66
1.3.5.	Überlassungsverträge	71
1.3.6.	Flächen zur Erholungsnutzung	72
1.3.7.	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	74
1.4.	Vorfahrtsregeln für Investitionen	76
1.4.1.	Inhalt und Formen der Vorfahrtsregelungen	78
1.4.2.	Investitionsvorranggesetz	89
1.4.3.	Investitionsantrag des Anmelders	98
1.4.4.	Öffentliches Bieterverfahren nach § 19 InVorG	99
1.4.5.	Investitionsvorrang bei einem Vorhaben- und Erschließungsplan	100
1.4.6.	Ablauf des Verfahrens zum Investitionsvorrang	101
1.5.	Regelungen zur Grundbuchbereinigung	109
1.5.1.	Änderungen bei der Führung des Grundbuchs	112
1.5.2.	Leitungsrechte (§ 9 GBBerG)	115
1.5.3.	Bodensonderungsgesetz	116
2.	Planungs- und Baurecht in den neuen Bundesländern	118
2.1.	Bauleitplanung	119
2.2.	Vorhaben- und Erschließungsplan	121
2.3.	Bauen ohne Bauleitplanung (§§ 34 und 35 BauGB)	123
2.4.	Vorkaufsrechte	127
2.5.	Veränderungssperre	128
2.6.	Bauordnung der neuen Länder	129
2.7.	Sonstiges Bau- und Planungsrecht	130
2.8.	Einfluß des besonderen Planungsrechtes im Gebiet der ehemaligen DDR auf den Verkehrswert von Grundstücken	132
3.	Grundstückswertermittlung in den neuen Bundesländern	136
3.1.	Grundstückswerte und ihre Feststellung in der DDR	138
3.2.	Grundstückswertermittlung nach der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung	145
3.3.	Grundstückswertermittlung nach dem Einigungsvertrag, § 246 a BauGB	146
3.4.	Gutachterausschußverordnungen in den neuen Bundesländern	147

4.	Praxis der Verkehrswertermittlung in den neuen Bundesländern	149
4.1.	Bodenwerte im Vergleich zwischen Ost und West	153
4.2.	Vergleichswertverfahren	155
4.2.1.	Kurze Darstellung des Vergleichswertverfahrens	156
4.2.2.	Anwendung des Vergleichswertverfahrens in den sechs neuen Bundesländern	160
4.3.	Ertragswertverfahren	165
4.3.1.	Kurze Darstellung des Ertragswertverfahrens	166
4.3.2.	Die Ansätze zum Ertragswertverfahren in den neuen Bundesländern	171
4.3.3.	Beispiel zum Ertragswertverfahren	178
4.4.	Sachwertverfahren	183
4.4.1.	Kurze Darstellung des Sachwertverfahrens	183
4.4.2.	Die Anwendung des Sachwertverfahrens in den neuen Bundesländern	187
4.4.3.	Berücksichtigung einer Modernisierung bei der Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren	189
5.	Verkehrswertermittlung unter den besonderen Rechtsverhältnissen im Gebiet der ehemaligen DDR	195
5.1.	Wertermittlung bei Grundstücken mit Rückübertragungsansprüchen	195
5.2.	Wertermittlung bei Miet- und Pachtrechten	198
5.3.	Wertermittlung bei dinglichen Nutzungsrechten (Wertermittlungsstichtag zwischen 1. Juli 1990 und dem 20. Juli 1993)	200
5.4.	Wertermittlung bei Überlassungsverträgen (Wertermittlungsstichtag zwischen 1. Juli 1990 und dem 20. Juli 1993)	205
5.5.	Wertermittlung bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden (Wertermittlungsstichtag zwischen 1. Juli 1990 und dem 20. Juli 1993)	208
5.6.	Wertermittlung bei Investitionsvorrangverfahren	209
5.7.	Wertermittlung beim Vorhaben- und Erschließungsplan	210
5.8.	Wertermittlung bei Leitungsrechten nach § 9 GBBerG	212
6.	Wertermittlung nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz	217
6.1.	Anwendungsbereich des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes – SachRBerG –	218

6.2.	Begriffsbestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes	221
6.2.1.	Definition des Nutzers nach dem SachRBERG	221
6.2.2.	Die "Billigung staatlicher Stellen" beim Bau von Gebäuden	223
6.2.3.	Komplexer Wohnungsbau oder Siedlungsbau	224
6.2.4.	Bebauung und Baulichkeiten im SachRBERG	225
6.3.	Fallgruppen und ihre Lösungen, Nutzung fremder Grundstücke durch den Bau oder den Erwerb von Gebäuden	226
6.3.1.	Anwendungsbereich dieser Fallgruppe	227
6.3.2.	Bauliche Nutzungen dieser Fallgruppe	228
6.3.3.	Zeitliche Grenzen dieser Fallgruppe	229
6.3.4.	Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum	229
6.3.4.1.	Grundzüge des Verfahrens	230
6.3.4.2.	Ausübung des Wahlrechts	230
6.3.4.3.	Bodenwertermittlung	231
6.3.4.4.	Bemessung des Erbbauzinses	231
6.3.4.5.	Ermittlung des Ankaufspreises	233
6.3.4.6.	Besondere Bestimmungen zur Anwendung des SachRBERG, Fall I	233
6.3.4.7.	Vertragliche Regelungen für einen Erbbaurechtsvertrag	235
6.3.4.8.	Bestimmungen für einen Ankaufsvertrag	237
6.3.4.9.	Bestimmungen für den Gebäudeerwerb durch den Grundstückseigentümer	240
6.3.5.	Notarielles Vermittlungsverfahren	241
6.4.	Ermittlung des Bodenwertes und des Ankaufspreises nach dem SachRBERG	241
6.4.1.	Grundsätze der Bodenwertermittlung	242
6.4.1.1.	Festlegung des Wertermittlungsstichtages	243
6.4.1.2.	Entwicklungsstufe des Grund und Bodens	245
6.4.1.3.	Abzug von Eigenleistungen des Nutzers	246
6.4.1.4.	Berücksichtigung von Abbruchkosten	249
6.4.1.5.	Verwendung von Bodenrichtwerten	254
6.4.2.	Bodenwertermittlung in besonderen Fällen	255
6.4.2.1.	Bodenwertermittlung für Wohnungsbauflächen	256
6.4.2.2.	Bodenwertermittlung für Grundstücke in Gebieten nach dem Bodensonderungsgesetz	259
6.4.2.3.	Bodenwertermittlung in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen	261
6.4.3.	Ermittlung des Ankaufspreises (Regelmäßiger Preis)	262
6.4.3.1.	Abzug bei schneller Barzahlung des Kaufpreises	264

6.4.3.2.	Beispiel zur Berechnung des Ankaufspreises (Normalfall)	265
6.4.3.3.	Beispiel zur Berechnung des Ankaufspreises (komplexer Mietwohnungsbau)	266
6.4.3.4.	Hinweise zur Berechnung	266
6.4.4.	Erhöhung des Ankaufspreises bei kurzer Restnutzungsdauer des Gebäudes	267
6.4.4.1.	Ermittlung der Restnutzungsdauer der Gebäude	267
6.4.4.2.	Erhöhung des Ankaufspreises	269
6.4.4.3.	Ermittlung der Preisanhebung	271
6.4.4.4.	Beispiel zur Berechnung der Preiserhöhung ohne Umrechnungsfaktor	275
6.4.4.5.	Einfluß der Restnutzungsdauer auf den Ankaufspreis	276
6.4.5.	Ausschluß des halbierten Preises (Ankaufspreis)	277
6.4.5.1.	Kein halbiertes Preis bei Nutzungsänderungen	277
6.4.5.2.	Kein halbiertes Kaufpreis bei zu großem Grundstück	285
6.4.5.3.	Kein halbiertes Kaufpreis bei verspäteten Erwerb	288
6.4.6.	Erhöhung des halbierten Kaufpreises durch Verpflichtung des Nutzers zur Nachzahlung	290
6.4.7.	Korrektur des Ankaufspreises im Falle einer abweichender Grundstücksgröße	293
6.4.8.	Ermittlung des Ankaufspreises beim Wohnungsbau	295
6.4.8.1.	Nachzahlungsverpflichtung bei Nutzungsänderung	296
6.4.8.2.	Nachzahlungsverpflichtung bei Veräußerung	297
6.4.8.3.	Weitere besondere Regelungen für den Wohnungsbau	298
6.5.	Preisbemessung bei Überlassungsverträgen	299
6.5.1.	Erhöhung des Kaufpreises um den Gebäudewert	299
6.5.2.	Berechnungsschema	301
6.5.3.	Sonderbestimmungen für Käufe durch den Überlassungsnehmer	302
6.5.4.	Anspruch des Überlassungsnehmers auf Anwendung der Sachenrechtsbereinigung	303
7.	Wertermittlung nach dem Schuldrechtsänderungsgesetz	313
7.1.	Verträge über die Nutzung von Grundstücken zu anderen persönlichen Zwecken als Wohnnutzung	315
7.1.1.	Nutzungsentgelt	316
7.1.2.	Kündigungsschutzfristen	317
7.1.3.	Bewohnte Gebäude	319
7.1.4.	Ferienhaus- und Wochenendhaussiedlungen, andere Gemeinschaften	319
7.2.	Überlassungsverträge zu Wohnzwecken	320

7.3.	Überlassungsverträge für gewerbliche Zwecke	320
7.4.	Gewerbliche Nutzung in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden auf der Grundlage von Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverträgen	320
7.4.1.	Nutzungsentgelt	321
7.4.2.	Kündigungsschutzfristen	321
7.5.	Nutzung zu Wohnzwecken in Verbindung mit der Errich- tung von Gebäuden auf der Grundlage von Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverträgen	322
7.5.1.	Nutzungsentgelt	322
7.5.2.	Kündigungsschutzfristen	323
7.6.	Verleihe Nutzungsrechte für Erholungszwecke	323
7.7.	Meliorationsanlagen im landwirtschaftlichen Bereich	324
7.8.	Einflüsse des SchuldRAnpG auf den Verkehrswert	324
8.	Einfluß des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungs- gesetzes auf die Grundstückswerte	326
9.	Andere Hilfen zur Wertermittlung in den neuen Bun- desländern	328
9.1.	Verfahren für die Eröffnungsbilanz	328
9.2.	Zielbaummethode	329
9.3.	Liegenschafts-Bewertungs-System der TLG Treuhand Lie- genschaftsgesellschaft – LIEBES –	330
9.4.	Hinweise der Bundesregierung zu den WertR91 für die neuen Bundesländer	332
10.	Anhang	335
10.1.	Ergänzende Hinweise zu den Wertermittlungs-Richtlinien 1991 für das Gebiet der neuen Bundesländer vom 17. März 1992	338
10.2.	Städtevergleich: neue Länder und alte Länder	369
10.3.	Auszug aus dem Zivilgesetzbuch der DDR vom 19. Juni 1975	372
10.4.	Gesetz über den Vorrang für Investitionen bei Rücküber- tragungsansprüchen nach dem Vermögensgesetz (Investi- tionsvorranggesetz – InVorG –) vom 14. Juli 1992	391
10.5.	Auszug aus dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz	405
10.6.	Auszug aus dem Schuldrechtsanpassungsgesetz	452
10.7.	Auszug aus dem Grundbuchbereinigungsgesetz	471

10.8.	Verzeichnis der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in den neuen Bundesländern	475
10.9.	Wertermittlung in der DDR	480
10.9.1.	Bewertungsrichtlinie zum Entschädigungsgesetz vom 4.5.1960	480
10.9.2.	Richtlinie vom 2. September 1961 in Ergänzung zur Entschädigungs-Richtlinie	488
10.9.3.	Richtlinie zur Vereinfachung des Bewertungsverfahrens und zur Ermittlung des Einheitswertes des Grundvermögens; Ministerium für Bauwesen, Ministerium des Innern und Ministerium der Justiz vom 3. Oktober 1975	492
10.9.4.	Beschluß zur weiteren Durchführung der Grundlinie der Behandlung des in der DDR befindlichen Vermögens von Berechtigten aus kapitalistischen Staaten und Westberlin, Ministerrat der DDR vom 23. Dezember 1976	497
10.9.5.	Beschluß über die Anwendung der Preisbestimmungen im Grundstücksverkehr der DDR, Ministerrat der DDR vom 28. Juli 1977 mit Anlagen:	519
	• Information über die Anwendung der Preisbestimmungen im Grundstücksverkehr der DDR und die sich daraus ergebenden Maßnahmen zur weiteren Durchführung der Grundlinie der Behandlung des in der DDR befindlichen Vermögens von Berechtigten aus kapitalistischen Staaten und Westberlin	523
	• Grundsätze zur Anwendung der Preisbestimmungen für ausländische Grundstücke	530
10.9.6.	Beschluß zur weiteren Durchführung der Grundlinie der Behandlung des in der DDR befindlichen Grundbesitzes von Berechtigten aus kapitalistischen Staaten und Westberlin, Ministerrat der DDR vom 20. Juli 1978	532
10.9.7.	Preisverfügung Nr. 3/82 zur Anwendung des geltenden Preisrechts bei der Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken vom 9. Dezember 1982	557
10.9.8.	Hinweise zur Preisverfügung Nr. 3/82 zur Anwendung des geltenden Preisrechtes bei der Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken in Berlin des Magistrat von Berlin, Abteilung Preise vom 30. Mai 1984	594
10.9.9.	Arbeitsrichtlinie für die Bildung, Festsetzung und Anwendung von Mietpreisen; Hinweise zur Erarbeitung von kostendeckenden Nutzungsentgelten des Magistrat von Berlin, Abteilung Preise vom 12. April 1985	597

10.9.10.	Preisverfügung Nr. 3/87 – Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken und Feststellung der Höhe der Entschädigung gemäß Entschädigungsgesetz vom 30. April 1987, Ministerrat der DDR, Amt für Preise	624
10.9.11.	Grundsätze für die Anwendung der Preisverfügung Nr. 3/87 vom 30. April 1987	661
10.9.12.	Bewertung bei Wiederverkäufen bebauter Grundstücke, Bezirksfachausschuß Wertermittlung Berlin der DDR vom Dezember 1987	665
10.9.13.	Hinweise zur Bewertung von Grundstücken im Bereich der Hauptstadt der DDR, Berlin, Bezirksfachausschuß Wertermittlung Berlin der DDR vom Juni 1987	669
10.9.14.	Ertragswertermittlungen für Mietgrundstücke im privaten Grundstücksverkehr, Bezirksfachausschuß Wertermittlung Berlin der DDR vom Januar 1988	672
10.10.	Tabellarische Wertermittlungshilfen	674
11.	Literaturverzeichnis	695
12.	Stichwortverzeichnis	697