

Ankaufsrecht besteht nicht ewig

IMMOBILIEN Am Jahresende verjähren Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz

Für Hauseigentümer, die zu DDR-Zeiten gebaut oder gekauft hatten, denen aber das Grundstück bis heute nicht gehört, könnte eine Zeitbombe ticken. Am 31. Dezember dieses Jahres endet die Frist, bis zu der sie das Recht auf Ankauf des Grund und Bodens zum halben Verkehrswert haben.

Von Gabi Leopold

Es war in aller Eile zusammengeschnitten worden, das Gesetz mit dem sperrigen Namen: Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Denn nach der Wende hatten Grundstückseigentümer aus den alten Bundesländern zu Tausenden Rückübertragungsansprüche für Immobilien in Ostdeutschland angemeldet. Jene, die zu DDR-Zeiten ein Haus auf fremdem Boden gebaut oder erworben hatten, mussten befürchten, ihre Bleibe zu verlieren. Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz, seit dem 1. Januar 1994 in Kraft, räumte diesen Haus-

Durchführung eines notariellen Vermittlungsverfahrens gem. § 87 ff SachenRBerG

Grundbuch von [REDACTED] Blätter [REDACTED], Gemarkung [REDACTED] Flurstücke [REDACTED]

Gebäudegrundbuch von [REDACTED] Blätter [REDACTED]

ergeht folgender

Beschluss:

1. Das notarielle Vermittlungsverfahren wird eröffnet.
2. Das Ersuchen auf Eintragung des Vermerks über die Durchführung des notariellen Vermittlungsverfahrens ist beim zuständigen Grundbuchamt zu stellen.

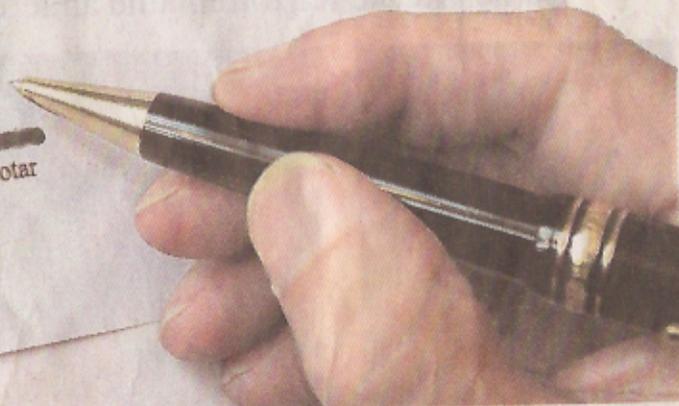
Gründe:

Das notarielle Vermittlungsverfahren war zu eröffnen, da die Innehabung eines Anspruchs nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz des Antragstellers als möglich erscheint.

Potsdam, den [REDACTED]



[REDACTED]
Notar



Der Gesetzgeber hat für die Fälle nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz ein notarielles Vermittlungsverfahren vorgesehen. FOTO: MAZ/B.G.

eigentümern das Recht ein, das dazugehörige Grundstück vom Grundstückseigentümer zu Vorzugskonditionen zu kaufen, nämlich zum halben Verkehrswert. Wie viele seither davon Gebrauch machten, weiß niemand. Offizielle Zahlen existieren nicht.

Doch das gesetzliche Ankaufsrecht besteht nur noch bis zum Jahresende. Dann verjährt es (nach § 196 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) – so die Auffassung namhafter Juristen, zu denen die Bundesrichter Jürgen Schmidt-Räntsch und Hans Joachim Czub vom 5. Senat des Bundesgerichtshofs in Karlsruhe gehören, die in der Fachpresse auf das Problem hingewiesen haben.

Schätzungen zufolge waren etwa 350 000 ostdeutsche Hauseigentümer vom Sachenrechtsbereinigungsgesetz betroffen. Viele von ihnen „glauben, sich mit der Entscheidung über den Ankauf des Grund und Bodens noch Zeit lassen zu können“, sagt der Potsdamer Rechtsanwalt Thorsten Purps, der sich seit Jahren mit offenen Vermögensfragen in den neuen Ländern befasst. Er geht davon aus, dass im Land Brandenburg noch „in mehreren tausend dieser Fälle“ die Eigentumsverhältnisse nicht ab-

schließend geklärt sind. „Die wenigsten haben eine klare Vorstellung davon, was nach Ablauf der Frist auf sie zukommen könnte“, meint der Anwalt. Von 2012 an „haben die Grundstückseigentümer alle Möglichkeiten, nach Belieben mit ihrem Grund und Boden zu verfahren.“ Sie könnten bei einem Verkauf den vollen Verkehrswert verlangen

Hausbesitzer haben auch die Möglichkeit, ein Erbbaurecht mit dem Grundeigentümer zu vereinbaren

und „im schlimmsten Fall sogar fordern, dass der Hauseigentümer das Grundstück räumen muss.“

Von einer „generellen Verjährung“ aller Fälle nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz kann nach Auffassung von Mathias Blunert, Geschäftsführer der Vereinigung

der Mieter, Nutzer und selbstnutzenden Eigentümer in Teltow, keine Rede sein. Er weist darauf, dass längst nicht in allen Fällen von Anbeginn klar war, wer überhaupt der Grundstückseigentümer ist. Rückübertragungen von Grundstücken habe es auch noch 2004 oder 2006 gegeben und gebe es noch heute. Die Verjährungsfrist könne erst zu laufen beginnen, wenn sich Grundstückseigentümer und Nutzer gegenüberstünden, so Blunert. Die Verjährung sei auch nur dann von Bedeutung, wenn sich eine Seite darauf berufe. Er habe

im letzten Monat gerade mal einen neuen Fall zum Sachenrechtsbereinigungsgesetz auf den Tisch bekommen, bei dem die Verjährung eine Rolle spielen könnte. Insgesamt habe der Verein bislang in mehr als 100 derartigen Fällen vermittelt. In 80 Prozent der Fälle sei eine gütliche Einigung zustande gekommen, die anderen gingen vor Gericht. Er glaube nicht, so Blunert, dass die Verjährung jetzt noch ein großes Thema sei.

Dass zum Jahresende die Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz verjähren, „daran besteht kein Zweifel“, betont der Notar Hagen Stavorinus aus Fürstwalde, der bislang „insgesamt 300 notarielle Vermittlungsverfahren“ betreut hat. Für Hauseigentümer, die der Finanzen wegen das Grundstück noch nicht gekauft haben, sei das nicht die einzige Möglichkeit, um Rechtssicherheit zu schaffen. „Ebenso gut könnten sie mit dem Grundstückseigentümer einen Erbbaurechtsvertrag abschließen“, sagt Stavorinus. Nach seiner Kenntnis seien es nicht selten die Kommunen, die als Grundstückseigentümer die Hauseigentümer noch nicht zu einer Kaufentscheidung gedrängt hätten. Sei es, weil die Hauseigentümer nicht die Mittel für den Ankauf hätten oder andere

Gründe dem entgegenstünden. Doch auch Stavorinus sieht für die ungeklärten Fälle Handlungsbedarf. Nicht nur die Hauseigentümer büßten am Jahresende ihr Ankaufsrecht ein. „Auch das Recht der Grundstückseigentümer, das Grundstück abgekauft zu bekommen, endet am Jahresende. Danach können sie nicht mehr zwangsweise verkaufen, wenn die Hauseigentümer nicht wollen.“

Was also können Betroffene tun, die sich die Option zum vergünstigten Kauf offen halten wollen? Die Notarkammer Brandenburg empfiehlt, unbedingt vor dem Jahresende ein „notarielles Vermittlungsverfahren“ einzuleiten. Damit beantragt der Hauseigentümer beim

Rechtzeitig noch in diesem Jahr die Verjährungsfrist hemmen

Grundstückseigentümer, ihm das Grundstück nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zu verkaufen. Auf diese Weise werde die zehnjährige Verjährungsfrist ge-

hemmt. „Für den Ankauf des Grundstücks ist dann gar keine Eile geboten“, sagt Thorsten Purps. Die Gebühren für ein erfolgreich abgeschlossenes notarielles Vermittlungsverfahren richten sich nach dem halben Verkehrswert des Grundstücks und könnten etwa 1000, 2000 oder 3000 Euro betragen. Viel größer wäre das finanzielle Risiko für Hauseigentümer,

Ansprüche jetzt sichern

■ **Mit Inkrafttreten** des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes 1994 begann für die darin geregelten Ansprüche eine Verjährungsfrist von 30 Jahren zu laufen. In einer Reform des Schuldrechts, seit 2002 in Kraft, war die Verjährungsfrist auf zehn Jahre begrenzt worden. Nach mehrheitlicher Auffassung der Juristen jähren damit Ansprüche aus dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz Ende 2011.

■ **Hauseigentümer**, die nicht 2011 durch Anhängigmachen eines notariellen Vermittlungsverfahrens ihre Ansprüche sichern, können sich später auch bei einer gütlichen Einigung nicht mehr auf diese Ansprüche berufen. gl

wenn Grundstückseigentümer sie nach Fristablauf womöglich auf Räumung verklagen. „Niemand kann vorher sagen, wie solche Fälle vor Gericht entschieden werden“, gibt der Anwalt zu bedenken.

Grundstückseigentümer wie Hausbesitzer können sich immer auch individuell einigen, ganz ohne Gerichte. Für beide Seiten ist das die kostengünstigste Lösung. Fest steht: Rechtlich betrachtet ist das getrennte Eigentum von Haus und Grundstück ein Problem. Klären die Betroffenen es nicht zu ihren Lebzeiten, müssen sich ihre Erben damit herumschlagen.