

1

Privater Datschen Verkauf

Zu Zeiten der DDR besaßen viele Ost-Berliner Bürger Erholungsgrundstücke am Rande der Stadt. Und wer keine „Datsche“ hatte, wollte eine haben. Meist wurden die Grundstücke nur zur Nutzung überlassen, vereinzelt besaßen die Bürger jedoch auch Eigentumsrechte. Im Alter, wenn ihnen die Bewirtschaftung des Grundstücks zunehmend schwerer fiel, haben sie dies oft weiterverkauft. Manche Käufer besaßen jedoch bereits andere Immobilien und mussten deshalb mit Schwierigkeiten rechnen, wenn sie eine weitere erwerben – denn damals galt der gehäufte private Immobilienbesitz als politisch suspekt. Deshalb einigten sich Verkäufer und Käufer oftmals mit einem privaten Vertrag – ohne ihn durch ein staatliches Notariat beurkunden zu lassen. Ein 500 Quadratmeter großes Grundstück kostete rund 4 000 Mark, je nach Lage und Ausstattung auch mehr.

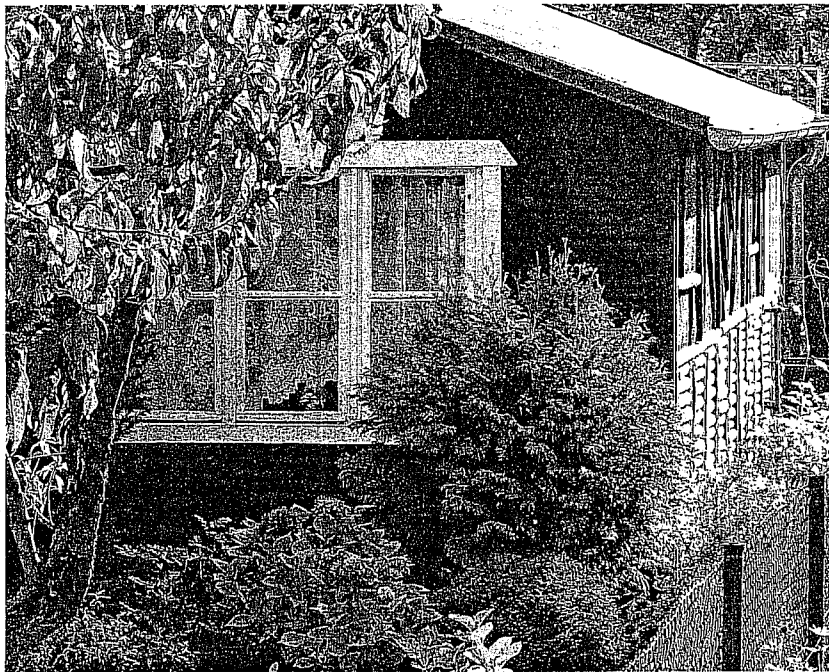
2

Beurkundung in der DDR

Auch in der DDR musste ein Grundstückskaufvertrag notariell beurkundet werden – zuständig waren die staatlichen Notariate. Bis zum 31. Dezember 1974 galt in der DDR noch das alte Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), vom 1. Januar 1975 bis zum 2. Oktober 1990 das Zivilgesetzbuch. Seit dem 3. Oktober 1990 gilt wieder das BGB in der jeweils aktuellen Fassung. Wenn eine Erholungsimmobilie im August 1974 verkauft wurde, galt das alte BGB, insbesondere dessen § 313 Satz 1, der beim Grundstücksverkauf eine notarielle Beurkundung vorsah. § 313 Satz 2 BGB bestimmte jedoch auch, dass ein Kaufvertrag ohne notarielle Beurkundung wirksam wurde, wenn die Auflassung und Eintragung im Grundbuch er-

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DEN GRUNDSTÜCKSERWERB OHNE NOTARVERTRAG

In der DDR wurde beim Kauf einer Datsche oft auf eine Eintragung ins Grundbuch verzichtet – somit war der Erwerb nicht rechtsgültig. Was die Käufer heute tun können, erläutert Stephan J. Bultmann



RAUFELD/JAN ANRENBURG

Immense Wertsteigerung: Käufer von Datschen können sich über einen Gewinn von bis zu 10 000 Prozent freuen – wenn es ihnen gelingt, den Erwerb vor Gericht anerkennen zu lassen.

folgten. Diese Regelung gilt in § 311 b BGB noch heute. Damals wie heute erfolgt der Grundstücksverkauf jedoch grundsätzlich durch die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags. Nur in Ausnahmefällen reicht eine Eintragung ins Grundbuch aus.

3

Wertsteigerung der Objekte

Die Wertsteigerung der Immobilien gegenüber ihrem ursprünglichen Marktwert ist immens, allen Verlusten am Markt Ende der 90er-Jahre

zum Trotz. Zahlten Käufer Mitte der 70er-Jahre für ein Erholungsgrundstück mit 500 bis 600 Quadratmetern 4 000 Mark und damit etwa so viel, wie ursprünglich ein Trabant 500 kostete, beträgt der Wert heute schätzungsweise 100 000 Euro. Unter Berücksichtigung des Umtauschkurses im Jahr 1990 bei der Einführung der D-Mark (eins zu zwei) und des Kurses im Jahr 2002 bei der Umstellung von D-Mark auf Euro (etwa zwei zu eins) bedeutet dies eine Wertsteigerung um das Hundertfache – oder rund 10 000 Prozent. Dass die Käufer ein erhebliches Interesse daran haben, die Immobilie tatsächlich und nachweisbar ihr Eigen nennen zu können, liegt auf der Hand. Nur dann können sie es veräußern, vererben oder einen Kredit damit sichern.

4

Vorgehen des Käufers

Wenn der Kaufvertrag nicht notariell beurkundet wurde, ist der Erwerber meist auch nicht als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Um dieses Versäumnis nachzuholen, muss er den im Grundbuch eingetragenen Voreigentümer ausschließen lassen. Dies geschieht im Rahmen eines gerichtlichen Aufgebotsverfahrens, das einen erheblichen Aufwand bedeutet und bei dem er zahlreiche Belege vorlegen muss. Denn der Eingriff in die Eigentumsposition des Veräußerers ist massiv –

5

Anspruchsgrundlage

Der Anspruch des Erwerbers auf Ausschluss des eingetragenen Voreigentümers ergibt sich aus § 927 Abs. 1 BGB, was wenig bekannt ist. Voraussetzung ist, dass der Erwerber das Grundstück seit 30 Jahren im Eigenbesitz hat. Ist der Voreigentümer noch im Grundbuch eingetragen, ist ein Ausschluss nur dann möglich, wenn er verstorben oder verschollen ist und zwischenzeitlich keine neue Eintragung ins Grundbuch stattgefunden hat. Derjenige, der das Ausschlussurteil nach der Aufgebotsfrist von sechs Monaten erwirkt, erlangt das Eigentum durch Eintragung in das Grundbuch (§ 927 Abs. 2 BGB).

6

Nachweis erforderlich

Neben den Anspruchsvoraussetzungen ist die Vorlage von zahlreichen Nachweisen erforderlich, die den Kauf des Grundstücks darstellen und die langjährige Nutzung der Immobilie belegen. Ist der ursprüngliche Besitzer tot oder verschollen, muss der Käufer dies zum Beispiel mit der entsprechenden Sterbeurkunde beweisen. Darüber hinaus muss er über einen Zeitraum von 30 Jahren darlegen können, dass er die Immobilie so genutzt hat, als ob sie sein Eigentum wäre. Das kann zum Beispiel durch die Vorlage von Grundsteuernachweisen sowie Wasser- und Stromrechnungen geschehen.

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.