
Behandlung untergegangener dinglicher Belastungen bei der Rückübertragung von Grundstücken

Merkblatt 13

1. Nach der ursprünglichen Regelung in § 18 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Regelung offener Vermögensfragen (Vermögensgesetz - VermG) waren bei der Rückübertragung von Grundstücken die dinglichen Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs, die im Zeitpunkt des Übergangs in Volkseigentum bestanden haben und infolge des Übergangs in Volkseigentum gelöscht wurden, grundsätzlich wieder ins Grundbuch einzutragen. Zwecks Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung wurde mit Inkrafttreten des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes am 22. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257,) ein Ablösesystem eingeführt. Rechtsgrundlagen für dieses Verfahren sind die §§ 18 bis 18b VermG (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 9.2.2005, BGBl. I S. 205, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2016, BGBl. I S. 2591, 2601), die Hypothekenablöseverordnung (HypAbIV) vom 10. Juni 1994 (BGBl. I S. 1253, zuletzt geändert durch Art. 209 Abs. 9 des Gesetzes vom 19. April 2006, BGBl. I S. 866) sowie die Hinterlegungsgesetze der Länder.
2. An Stelle der Wiedereintragung dinglicher Belastungen hat der Berechtigte seit dem 22. Juli 1992 **vor** der Rückübertragung grundsätzlich einen bestimmten Ablösebetrag bei der Hinterlegungsstelle, in dessen Bezirk das entscheidende Amt zur Regelung offener Vermögensfragen seinen Sitz hat, unter Verzicht auf die Rücknahme zu hinterlegen. Für Fälle der § 1

Abs. 6 VermG erfolgt seit dem 1. Januar 2004 die Hinterlegung bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichtes Berlin-Tiergarten.

Einigt sich der Rückgabeberechtigte vor Erlass des Rückübertragungsbescheides mit dem Gläubiger (ggf. mit dem Entschädigungsfonds) und weist er dies dem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen nach, kann die Festsetzung eines Ablösebetrages unterbleiben (§ 18 Abs. 1 Satz 4 VermG).

Die Höhe des Ablösebetrages wird im Rückübertragungsbescheid als Zahlungsverpflichtung festgesetzt.

Nach § 18a VermG geht das Eigentum an dem Grundstück auf den Berechtigten über, wenn die Entscheidung über die Rückübertragung unanfechtbar ist und

- der Ablösebetrag hinterlegt ist oder
- die Forderung des Begünstigten auf das Grundpfandrecht gemäß § 18 Abs. 7 VermG direkt erfüllt wurde oder
- für den Ablösebetrag Sicherheit nach den Vorschriften der Hypothekenablöseverordnung erbracht oder eine solche Sicherheit durch Eintragung einer Sicherungshypothek geleistet ist.

Im Übrigen enthält § 34 VermG gegebenenfalls noch weitere Voraussetzungen für den Eigentumsübergang:

- Erfüllung der nach §§ 7 und 7a VermG festgesetzten Zahlungsansprüche (Wertausgleich, Gegenleistung) oder entsprechende Sicherheitsleistung nach den Vorschriften der Hypothekenablöseverordnung
sowie
- Erbringung einer Sicherheitsleistung für Rückforderungsansprüche nach

§ 349 Abs. 3a oder 3b des Lastenausgleichsgesetzes.

3. Der Ablösebetrag setzt sich aus der Summe der für die jeweiligen dinglichen Rechte nach § 18 Abs. 2 bis 5 VermG festzustellenden Einzelbeträge zusammen. Diese wiederum sind abhängig von der Art der untergegangenen dinglichen Belastung. Die Einzelbeträge sind vor der Addition in DM umzurechnen. Beträge in Mark der DDR, Mark der deutschen Notenbank, Renten-, Reichs- oder Goldmark oder vergleichbare Währungsbezeichnungen sind im Verhältnis 2:1 auf DM umzurechnen (§ 2 Abs. 1 HypAbIV).¹

4. § 18 Abs. 2 VermG regelt die Festsetzung und Berechnung der Ablösebeträge insbesondere für Aufbauhypotheken, Aufbaugrundschulden und vergleichbare Grundpfandrechte, die zur Sicherung von Baukrediten vom staatlichen Verwalter aufgenommen wurden.

§ 18 Abs. 2 und 3 VermG lautet:

„(2) Aufbauhypotheken und vergleichbare Grundpfandrechte zur Sicherung von Baukrediten, die durch den staatlichen Verwalter bestellt wurden, sind mit fol-

genden Abschlägen von dem zunächst auf Mark der DDR umzurechnenden Nennbetrag des Grundpfandrechts zu berücksichtigen. Der Abschlag beträgt jährlich für ein Grundpfandrecht

1. bei Gebäuden mit ein oder zwei Einheiten
bis zu 10 000 Mark der DDR 4,0 vom Hundert,
bis zu 30 000 Mark der DDR 3,0 vom Hundert,
über 30 000 Mark der DDR 2,0 vom Hundert;
2. bei Gebäuden mit drei oder vier Einheiten
bis zu 10 000 Mark der DDR 4,5 vom Hundert,
bis zu 30 000 Mark der DDR 3,5 vom Hundert,
über 30 000 Mark der DDR 2,5 vom Hundert;
3. bei Gebäuden mit fünf bis acht Einheiten
bis zu 20 000 Mark der DDR 5,0 vom Hundert,
bis zu 50 000 Mark der DDR 4,0 vom Hundert,
über 50 000 Mark der DDR 2,5 vom Hundert;
4. bei Gebäuden mit neun und mehr Einheiten
bis zu 40 000 Mark der DDR 5,0 vom Hundert,
bis zu 80 000 Mark der DDR 4,0 vom Hundert,
über 80 000 Mark der DDR 2,5 vom Hundert.

Als Einheit im Sinne des Satzes 2 gelten zum Zeitpunkt der Entscheidung in dem Gebäude vorhandene in sich abgeschlossene oder selbstständig vermietbare Wohnungen oder Geschäftsräume. Von dem so ermittelten Betrag können diejenigen Tilgungsleistungen abgezogen werden, die unstreitig auf das Recht oder eine durch das Recht gesicherte Forderung erbracht worden sind. Soweit der

¹ **Anmerkung:**

Die angesprochenen gesetzlichen Bestimmungen sind mit der Einführung des Euro-Bargeldes nicht geändert worden. So wie allgemein im Rechtsgeschäft, z.B. bei Verträgen, behalten die Gesetze und Rechtsverordnungen ihre Gültigkeit, die auf Beträge in DM Bezug nehmen. Die auf DM lautenden bzw. zunächst auf DM umgerechneten Beträge sind zur Umrechnung auf Euro (EUR) durch den amtlich festgelegten Umrechnungskurs (1,95583 DM = 1 EUR) zu dividieren. Bei der Umrechnung auf Euro ist immer der vollständige Kurs zu verwenden, das Ergebnis ist auf den nächstliegenden Cent ab- oder aufzurunden. Bei einer 0, 1, 2, 3 oder 4 an der **3. Stelle nach dem Komma** ist abzurunden, bei einer 5, 6, 7, 8 oder 9 an der **3. Stelle nach dem Komma** ist aufzurunden (Beispiele: 10.000 DM : 1,95583 = 5.112,9188 = 5.112,92 EUR; 11.000 DM : 1,95583 = 5.624,2106 = 5.624,21 EUR).

Berechtigte nachweist, dass eine der Kreditaufnahme entsprechende Baumaßnahme an dem Grundstück nicht durchgeführt wurde, ist das Recht nicht zu berücksichtigen. Die Sätze 1 bis 5 gelten für sonstige Grundpfandrechte, die auf staatliche Veranlassung vor dem 8. Mai 1945 oder nach Eintritt des Eigentumsverlustes oder durch den staatlichen Verwalter bestellt wurden, entsprechend, es sei denn, das Grundpfandrecht diene der Sicherung einer Verpflichtung des Berechtigten, die keinen diskriminierenden oder sonst benachteiligenden Charakter hat.

(3) Bei anderen als den in Absatz 2 genannten Grundpfandrechten ist zur Berechnung des Ablösebetrages von dem Nennbetrag des früheren Rechts auszugehen. Abs. 2 Satz 4 gilt entsprechend.“

5. § 18 Abs. 4 VermG trifft Regelungen zu Rechten, die auf die Erbringung wiederkehrender Leistungen aus dem Grundstück gerichtet sind. Die Berechnung des Ablösebetrages bei derartigen Rechten erfolgt nach dem jeweils zum Schädigungszeitpunkt geltenden bewertungsrechtlichen Vorschriften (§ 2 Abs. 2 HypAbIV). § 18 Abs. 4a VermG betrifft die Forderung aus Hauszinssteuerabgeltungsdarlehen.
6. Nachweislich erbrachte Tilgungsleistungen auf einzelne Rechte können bei der Festsetzung des Ablösebetrages berücksichtigt werden, vgl. § 18 Abs. 2 Satz 4 VermG. Ist dies im Restitutionsbescheid

nicht erfolgt, kann der Berechtigte den entsprechenden Ablösebetrag von der Hinterlegungsstelle herausverlangen, vgl. § 18b Abs. 1 Satz 3 VermG. Der Herausgabeanspruch kann nur innerhalb von vier Jahren seit der Hinterlegung geltend gemacht werden (§ 18 b Abs. 1 Satz 4 VermG). Für den Nachweis der Tilgung ist der Berechtigte im Zweifel beweispflichtig.

7. Das Verfahren und die Voraussetzungen für die Herausgabe der hinterlegten Ablösebeträge richten sich im Übrigen nach § 18b VermG i.V. mit den Vorschriften der Hinterlegungsgesetze.

Sowohl die beabsichtigte Entscheidung der Behörde im Sinne des § 32 Abs. 1 Satz 1 VermG als auch der Rückübertragungsbescheid enthalten eine detaillierte Aufstellung der früheren dinglichen Rechte und der darauf jeweils entfallenden Einzel(ablöse)beträge sowie den insgesamt zu zahlenden Ablösebetrag, vgl. § 1 HypAbIV

8. Ist an den Berechtigten ein Grundstück oder Gebäude herauszugeben, so kann die Sicherheit auch durch eine vom Amt zur Regelung offener Vermögensfragen zu begründende Sicherungshypothek in Höhe des festgesetzten Betrages nebst vier Prozent Zinsen hieraus seit dem Tag der Unanfechtbarkeit der Entscheidung über die Rückübertragung des Eigentums an rangbereiter Stelle erbracht werden, wenn nicht der Berechtigte zuvor Sicherheit auf andere Weise leistet.

Stand Januar 2017

Herausgegeben vom:

Bundesamt für zentrale Dienste und offene
Vermögensfragen
DGZ-Ring 12, 13086 Berlin

Telefon: +49 (0) 3018 7030-0 ; Fax: +49 (0) 3018 7030-1140

E-Mail: poststelle@badv.bund.de

Internet: <http://www.badv.bund.de>