



W

Deutscher Bundestag ■ Wissenschaftliche Dienste

**Umgang mit dem Thema „Bodenreform“ im Hinblick auf das
2. Vermögensrechtsänderungsgesetz**

- Ausarbeitung -

Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages

Verfasser/in: [REDACTED]

Umgang mit dem Thema „Bodenreform“ im Hinblick auf das 2.
Vermögensrechtsänderungsgesetz

Ausarbeitung WD 7 – 3000 - 050/08

Abschluss der Arbeit: 03.04.2008

Fachbereich WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht,
Umweltschutzrecht, Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Telefon: [REDACTED]

Ausarbeitungen und andere Informationsangebote der Wissenschaftlichen Dienste geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Die Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste sind dazu bestimmt, Mitglieder des Deutschen Bundestages bei der Wahrnehmung des Mandats zu unterstützen. Der Deutsche Bundestag behält sich die Rechte der Veröffentlichung und Verbreitung vor. Beides bedarf der Zustimmung der Leitung der Abteilung W.

- Zusammenfassung -

Diese Ausarbeitung befasst sich mit dem Thema Bodenreform und deren Auswirkungen.

Es wird eine kurze Einführung in die Problematik gegeben, unter anderem ein kurzer Überblick über die Bedeutung der Bodenreform in der ehemaligen Sowjetischen Besatzungszone und in der DDR.

Hauptsächlich befasst sich die Ausarbeitung mit einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 7. Dezember 2007, welches das Vorgehen des Landes Brandenburg in Bezug auf das 2. Vermögensrechtsänderungsgesetz als „sittenwidrig“ und „eines Rechtsstaats unwürdig“ bezeichnet.

Weiter wird nach Auskunft der Länder Sachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen kurz berichtet, wie die Bundesländer mit dem Thema Bodenreform und deren Abwicklung umgegangen sind.

Inhalt

1.	<u>Einleitung</u>	4
2.	<u>Das Urteil des Bundesgerichtshof zur Anwendung des Art. 233 EGBGB in Brandenburg</u>	6
2.1.	<u>Entscheidungsgründe</u>	7
3.	<u>Umgang der übrigen Bundesländer mit der Bedenreform</u>	8
3.1.	<u>Mecklenburg-Vorpommern</u>	8
3.2.	<u>Thüringen</u>	9
3.3.	<u>Sachsen</u>	10

1. Einleitung

Die Bodenreform von 1945 stand am Anfang der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse in Ostdeutschland nach dem Zweiten Weltkrieg. Unter der Losung „Junkerland in Bauernhand“ wurde in der Sowjetischen Besatzungszone – der späteren DDR - Grundbesitz über 100 ha entschädigungslos enteignet. Hinzu kamen auch kleinere Flächen von Kriegsverbrechern.

In Brandenburg wurde der Besitz von 2327 Betrieben mit zusammen 770 200 Hektar an 110 000 Empfänger aufgeteilt. Viele sogenannte „Neubauern“ erhielten jedoch nur Zwergparzellen, auf denen sie nicht wirtschaftlich arbeiten konnten, was schließlich zum zwangsweisen Zusammenschluss in die Landwirtschaftlichen Produktionsgesellschaften (LPG) führte. Diese Neubauern – bestehend aus Landarbeitern, Flüchtlingen und Vertriebenen – wurden Eigentümer der Grundstücke. Das Eigentum war zwar vererbbar, jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen. Das Bodenreformland durfte nicht geteilt, verkauft, verpachtet oder verpfändet werden. Dies wurde durch die Eintragung eines entsprechenden Bodenreformvermerks in der Abteilung II der neu angelegten Grundbücher sichergestellt.¹ Das Eigentum an dem Bodenreformland war an die persönliche Bewirtschaftung gebunden. Wenn ein Neubauer verstarb, fiel das Bodenreformland nach den damals geltenden Besitzwechselverordnungen zunächst wieder an den Bodenfonds zurück und wurde auf Antrag eines Erben bei vorliegenden Voraussetzungen an ihn neu vergeben. Im Falle der Nichtbewirtschaftung ging das Land an den Bodenfonds zurück. Diese formellen Akte wurden damals jedoch oft sehr lückenhaft oder gar nicht dokumentiert, so dass die Grundbücher häufig nicht mit dem tatsächlichen Besitzrecht bzw. dem Bodenreformigentum übereinstimmten.

Am 16. März 1990 trat das Gesetz über die Rechte von Eigentümern an Grundstücken aus dem Bodenreformland² in Kraft, mit dem alle Verfügungsbeschränkungen bezüglich dieser Grundstücke aufgehoben und den Betroffenen die vollen Eigentumsrechte übertragen wurden. Jedoch mussten einige Erben solcher Bodenreformgrundstücke nach der Wiedervereinigung aufgrund des am 14. Juli 1992 vom Deutschen Bundestag verabschiedeten Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetz diese Grundstücke entschädigungslos abtreten. Das Gesetz sieht vor, dass die Erben von Bodenreformgrundstücken diese an die Finanzverwaltung ihres jeweiligen Bundeslandes abzutreten haben, sofern sie zum 15. März 1990 oder in den letzten zehn Jahren davor nicht in der Land-, Forst- oder Nahrungsmittelwirtschaft tätig waren oder in der DDR keiner Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft angehört haben. Das Gesetz über die Rechte von Eigentü-

1 Martin Gollasch / Christian Kroeger, Abwicklung der Bodenreform nach dem 2. Vermögensrechtsänderungsgesetz in: VIZ (Zeitschrift für Vermögens- und Immobilienrecht), 1992, 421 (422).

2 sog. Modrow-Gesetz vom 6. März 1990, DDR – GBl. I Nr. 17 S. 134.



mern an Grundstücken aus dem Bodenreformland hat zwar das Recht an den Bodenreformgrundstücken zum Volleigentum erstarken lassen. Es enthält jedoch keine Übergangsregelungen für die vor seinem Inkrafttreten nur faktisch oder überhaupt nicht abgewickelten Besitzwechsel bzw. Rückführungen in den Bodenfonds. Insbesondere in den zahlreichen Erbfällen kam daher unmittelbar nach Inkrafttreten des Gesetzes am 16. März 1990 die Frage auf, welcher Rechtsnatur das Bodenreformigentum war, ob es vererbt werden konnte oder beim Tod des Neubauern quasi automatisch in den Bodenfonds zurückfiel. Vor allem das Verhalten der Grundbuchämter führte zu einer Vielzahl von Beschwerdeverfahren, in der diese Streitfrage im Vordergrund stand. Der Bundesgerichtshof hat im Dezember 1998³ festgestellt, dass das Bodenreformigentum uneingeschränkt vererbbar ist.

Am 22. Juli 1992 ist das 2. Vermögensrechtsänderungsgesetz⁴ in Kraft getreten. Es enthält in Art. 8 auch Änderungen des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) dergestalt, dass in Art. 233 nach § 10 ein zweiter Abschnitt mit dem Titel „Abwicklung der Bodenreform“ eingefügt wurde, welcher im Vorgriff auf die noch anstehende Bereinigung des Sachenrechts umfangreiche und detaillierte Regelungen zur Gestaltung der Rechtslage hinsichtlich des Eigentums an Bodenreformgrundstücken vorsieht.

Das 2. Vermögensrechtsänderungsgesetz hat sich bei der Zuordnung der Bodenreformgrundstücke gegen ein öffentlich-rechtliches Zuteilungsverfahren ausgesprochen. Es soll über eine rein privatrechtlich ausgestaltete Anspruchslösung abgewickelt werden, die folgende Elemente beinhaltet:

- (vorläufige) gesetzliche Zuweisung des Eigentums;
- zivilrechtlicher Eigentumsübertragungsanspruch des endgültig Berechtigten gegenüber dem zunächst eingetragenen Eigentümer;
- verfallbares Widerspruchsrecht der staatlichen Stellen.

Die (vorläufige) gesetzliche Eigentumszuweisung, die in Art. 233 § 11 Abs. 1 und 2 EGBGB geregelt ist, soll vor allem die Verkehrsfähigkeit der Bodenreformgrundstücke sicherstellen.

Das Kernstück der (vorläufigen) Zuordnungsregelung ist in Art. 233 § 11 Abs. 2 EGBGB zu sehen. Hiernach wird das Eigentum an dem Bodenreformgrundstück mit

3 Urteil vom 17.12.1998 – V ZR 200/97 und V ZR 341/97.

4 Gesetz zur Änderung des Vermögensgesetzes und anderer Vorschriften, Geltung ab 22.07.1992, zuletzt geändert durch Art. 247 V vom 25.11.2003 I 2304; aufgehoben durch Artikel 202 G vom 19.04.2006 BGBl. I 866.

Inkrafttreten des 2. Vermögensrechtsänderungsgesetzes, d. h. mit dem 22. Juli 1992, auf den bei Ablauf des 15. März 1990 eingetragenen (Buch-) Eigentümer übertragen, wenn dieser am 22. Juli 1992 noch lebte (Art. 233 § 11 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 EGBGB).

Während Art. 233 § 11 Abs. 1 und 2 EGBGB vor allem im Interesse der Verkehrsfähigkeit der Bodenreformgrundstücke nur die (vorläufige) Eigentumszuweisung regeln, geht es in Art. 233 § 11 Abs. 3 EGBGB um die letztlich entscheidende Frage, wem das Bodenreformigentum endgültig zustehen soll. Insoweit gibt die Vorschrift dem in Art. 233 § 12 EGBGB näher bestimmten Berechtigten in den Fällen des Art. 233 § 11 Abs. 2 EGBGB einen Anspruch auf „unentgeltliche Auflassung“ des Grundstücks.

Eine Berechtigung des Fiskus ergibt sich aus Art. 233 § 12 Abs. 2 Nr. 1 d EGBGB, wenn das Bodenreformgrundstück am 15. März 1990 weder zu Wohnzwecken noch zu gewerblichen Zwecken genutzt wurde. Zur Sicherung des Anspruchs aus Art. 233 § 11 Abs. 3 EGBGB wird auf Ersuchen des Fiskus durch das Grundbuchamt eine Vormerkung eingetragen (Art. 233 § 13 a EGBGB).

In Art. 233 § 14 EGBGB ist unter anderem die Verjährung der Ansprüche aus § 11 EGBGB geregelt. Diese Ansprüche waren am 2. Oktober 2000 verjährt.

2. Das Urteil des Bundesgerichtshof zur Anwendung des Art. 233 EGBGB in Brandenburg

Im Urteil des Bundesgerichtshofs vom 7. 12. 2007 wurde die Vorgehensweise bezüglich der Bodenreform des Landes Brandenburg als „sittenwidrig“ und „eines Rechtsstaats unwürdig“ bezeichnet.

Durch Inkrafttreten des 2. Vermögensrechtsänderungsgesetz kam es zu weitreichenden Konsequenzen auf dem Gebiet des Landes Brandenburg. Viele Eigentümer von Bodenreformflächen bzw. deren Erben mussten diese entschädigungslos an das Land Brandenburg abgeben. Durch dieses Gesetz bestand für die Landesregierung Brandenburg, wie auch für die anderen neuen Bundesländer, die Notwendigkeit, die Bodenreformflächen und deren Eigentümer bzw. die Erben zu ermitteln, um jeweils zu entscheiden, ob diese „zuteilungsberechtigt“ im Sinne des Art. 233 § 12 Abs. 3 EGBGB sind. Eine Zuteilungsberechtigung nach Art. 233 § 12 Abs. 3 EGBGB ergibt sich nach den oben bereits genannten Voraussetzungen. Lagen bei einem Eigentümer bzw. dessen Erben diese Voraussetzungen nicht vor, griff die Besserberechtigung zugunsten des Landes ein und sicherte dem Land den Anspruch auf Auflassung bzw. Erlösauskehr, wenn das Grundstück bereits veräußert wurde, zu. Diese Ansprüche verjährten am 2. Oktober 2000.



Da es dem Land nicht gelungen war, in einer erheblichen Anzahl von Fällen, Eigentümer bzw. deren Erben bis zum 2. Oktober 2000 auffindig zu machen, ließ sich das Land Brandenburg zum gesetzlichen Vertreter der nicht auffindbaren Eigentümer bzw. deren Erben bestellen, um den Auflassungsanspruch nicht verjähren zu lassen. In diesen Fällen wurden die jeweiligen Grundstücke anschließend dem Land an sich selbst übertragen. Es kam auch nur eine Vertreterbestellung des Landes selber in Betracht, weil die Bestellung eines Dritten zur Folge gehabt hätte, dass dieser als Vertreter der Eigentümer als Voraussetzung seiner Mitwirkung den Nachweis eines Anspruches des Landes als Besserberechtigter verlangen musste. Eine Klage als Unterbrechung der Verjährung kam auch nicht in Betracht, weil die Klage hätte begründet werden müssen und zu einer Begründung war das Land Brandenburg nicht in der Lage, da es nicht wusste, ob Erben vorhanden waren und ob diese zuteilungsfähig gewesen wären. Somit hat sich das Land Brandenburg selbst als Vertreter der Eigentümer bzw. der Erben bestellen lassen, um eine Anspruchsbegründung zu vermeiden. Die Vertreterbestellung nach Art. 233 § 2 Abs. 3 Satz 3 EGBGB ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Demnach wäre ein Insichgeschäft grundsätzlich möglich, jedoch hätten zunächst die Auflassungsansprüche geprüft werden müssen.

2.1. Entscheidungsgründe

Der Bundesgerichtshof hebt in seiner Entscheidung hervor, dass eine Besserberechtigung des Landes nicht ausreichend geprüft wurde. Des Weiteren habe das Land keine ausreichende Erbenforschung betrieben. Er vertritt damit, zumindest im Ergebnis, die Meinung des OLG Brandenburg.⁵ Der Bundesgerichtshof nimmt jedoch nicht zu der eigentlichen Vertreterbestellung des Landes Brandenburg Stellung, sondern erklärt die Auflassung für sittenwidrig und nichtig, weil es das Land Brandenburg unterlassen habe, das Bestehen eines Anspruchs auf Auflassung zu prüfen. Das Land Brandenburg habe in diesem Fall seine ihm verliehene Vertretungsmacht missbraucht.⁶ Der Vertreter ist zwar nach Art. 233 § 2 Abs. 3 Satz 3 EGBGB von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, jedoch weist der Bundesgerichtshof darauf hin, dass im Falle einer Vertreterbestellung Art. 233 § 2 Abs. 3 Satz 4 EGBGB bezüglich der Rechte und Pflichten eines Vertreters auf den § 16 Abs. 4 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) hinweist und dieser wiederum auf das Betreuungsrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch. Danach ist der Vertreter zwar durchaus berechtigt, ein Grundstück an sich selbst aufzulassen, jedoch muss das „wohlverstandene Interesse des Vertretenen die Leitlinie des Handelns seines Vertreters bilden“.⁷ Deshalb darf die Auflassung eines Grundstücks durch den Vertreter an sich selbst nur erfolgen, wenn der Vertreter zuvor das Bestehen eines An-

5 Urteil vom 8.3.2007, Aktenzeichen 5 U 41/6.

6 Bundesgerichtshof, Urteil vom 7.12.2007, Aktenzeichen: V ZR 65/07, Rn. 7.

7 Kopp/Ramsauer; Verwaltungsverfahrensgesetz, 9. Auflage 2005, § 16 Rdn. 31.

spruchs auf Auflassung geprüft hat. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs hat das Land Brandenburg dies versäumt. Es bezeichnet das Vorgehen des Landes als ein dem Rechtsstaat unwürdiges Verhalten, „das nachhaltig an die Praxis der Verwalterbestellung in der DDR erinnert (...)“



3. Umgang der übrigen Bundesländer mit der Bodenreform

3.1. Mecklenburg-Vorpommern⁸

Anders als in Brandenburg wurde das Land Mecklenburg-Vorpommern in keinem Fall zum gesetzlichen Vertreter bestellt. Die nach Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB zuständigen Stellen bestellten Privatpersonen, Rechtsanwälte, Gemeinden und Ämter.

Anders als in Brandenburg lagen den Auflassungen der gesetzlichen Vertreter in Mecklenburg-Vorpommern umfangreiche Recherchen nach Erben und deren Tätigkeit zum Stichtag 15. März 1990 zu Grunde. Als die Landgesellschaft und die Ämter für Landwirtschaft im Jahre 1992 mit der Durchführung der Vorschriften des 2. Vermögensrechtsänderungsgesetz begannen, geschah dies in erster Linie auf der Grundlage der Meldungen der Grundbuchämter über Grundbuchverfügungen (Art. 233 § 13 EGBGB). Es wurde schnell deutlich, dass diese Vorgehensweise allein nicht dazu führen würde, dass eine flächendeckende Umsetzung des Gesetzes stattfinden kann. Vielmehr war die Kenntnis des Fiskus über Bodenreformgrundstücke eher zufallsbedingt davon abhängig, ob eintragungsbefürftige Verfügungen vorgenommen wurden. Die Landgesellschaft führte Abfragen durch bei den Einwohnermeldeämtern und den Nachlassgerichten, den Bewirtschaftern der Grundstücke, den Bürgermeistern, den alteingesessenen Bürgern, den LPGen und deren Rechtsnachfolgern, die zu DDR-Zeiten das Nutzungsrecht an den Grundstücken hatten, und bei Kreismeldearchiven und Kreisarchiven. Bei Hinweisen auf eine Ausreise in die alten Bundesländer wurden das Lastenausgleichsamt Lübeck und das Bundesverwaltungsamt Gießen sowie weitere vom Bundesverwaltungsamt benannte Ämter befragt und hiernach weiterführende Informationssuchen an die so ermittelten örtlichen Einwohnermeldeämter gestellt.

Erst wenn trotz all dieser Bemühungen der Erbe oder sein Aufenthalt unbekannt blieb und auch keine Anhaltspunkte für eine „Besserberechtigung“ gefunden werden konnten, hat die mit der Recherche beauftragte Landgesellschaft bei den nach Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB zuständigen Stellen die Bestellung eines Vertreters beantragt. Dieser musste dann noch vor dem 3. Oktober 2000 die Auflassung erklären. Der Landesfiskus hat zur

⁸ Auskunft des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern.

Vermeidung des Eintritts der Verjährung in ca. 50 Fällen Klage gegen den gesetzlichen Vertreter (als solchen) erheben müssen.

Die Landesregierung erwähnt in ihrem Merkblatt⁹ nicht viel zu dem Verhalten der brandenburgischen Landesregierung, lediglich die Konsequenzen bzw. die Vorhaben des Landes im Bezug auf die Wiedergutmachung der sittenwidrigen Vertreterbestellung. Sie vergleicht auch die Vertreterbestellung in Mecklenburg-Vorpommern mit derjenigen in Brandenburg. Laut ihrer Aussage hat es so eine flächendeckende Vertreterbestellung, wie es in Brandenburg stattgefunden hat, in Mecklenburg-Vorpommern nicht gegeben. Die Zahl der Vertreterbestellung liegt bei 6 % der recherchierten Neubauerngrundstücke. Das sind von rund 50.000 Grundstücken ca. 3.000.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat nach Verkündung des Urteils des Bundesgerichtshofs einen Verkaufsstopp für die in Rede stehenden Grundstücke verfügt. Sollten sich doch noch Erben der durch Vertreterbestellungen aufgelassenen Grundstücke melden und ihre Zuteilungsfähigkeit nachweisen können, werden diese Grundstücke an die Berechtigten herausgegeben. Weiter spricht sich die Landesregierung für eine Transparenz der Rechercheergebnisse der Landgesellschaft aus. Somit hat jeder nichtzuteilungsfähige Neubauererbe die Möglichkeit die Rechercheergebnisse einzusehen.

3.2. Thüringen¹⁰

In Thüringen wurde keine flächendeckende Recherche auf landesfiskalische Ansprüche betrieben, da Thüringen nicht sehr viele Flächen an Bodenreformland hatte.

Es wurde lediglich nach Art. 233 § 13 EGBGB gehandelt. In Art. 233 § 13 EGBGB heißt es:

„Wird vor dem 3. Oktober 2000 die Berichtigung des Grundbuchs zugunsten desjenigen beantragt, der nach § 11 Abs. 2 Eigentümer ist, so übersendet das Grundbuchamt dem Fiskus des Landes, in dem das Grundstück liegt, eine Nachricht hiervon. Das gilt für Verfügungen, deren Eintragung dieser Eigentümer vor dem 3. Oktober 2000 beantragt oder beantragen lässt.“

Die Grundbuchämter teilten es dem Fiskus des Landes mit, wenn die derzeitigen Eigentümer Verfügungen über das Grundstück beantragt hatten. Es wurde dann geprüft, ob das Grundstück diesem Eigentümer zusteht, oder ob sich ein Besserberechtigter findet. Wenn sich ein Besserberechtigter fand, dann wurde das Grundstück nach Art. 233 § 11 ff EGBGB an ihm aufgelassen.

9 Merkblatt: Gesetzliche Vertreterbestellung im Land Mecklenburg-Vorpommern im Rahmen der Umsetzung des 2. Vermögensrechtsänderungsgesetz (Art. 233 §§ 11 bis 16 EGBGB).

10 Auskunft der Landgesellschaft in Thüringen.