

**Neudruck**

**Gesetzentwurf**

der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und  
der BVB / FREIE WÄHLER Gruppe

**Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse  
an Bodenreformgrundstücken im Land Brandenburg  
im Anwendungsbereich der Bodenreformabwicklung  
gemäß Art. 233 §§ 11-16 EGBGB  
(Bodenreformwiedergutmachungsgesetz – BodRfWG)**

## **Gesetzentwurf**

### **Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Bodenreformgrundstücken im Land Brandenburg im Anwendungsbereich der Bodenreformabwicklung gemäß Art. 233 §§ 11-16 EGBGB (Bodenreformwiedergutmachungsgesetz – BodRfWG)**

#### **A. Problem**

Das Gesetz zu dem Staatsvertrag über die abschließende Aufteilung des Finanzvermögens gemäß Art. 22 des Einigungsvertrages zwischen dem Bund, den neuen Ländern und dem Land Berlin ist am 05.04.2013 in Kraft getreten (GVBl. I/13, (Nr. 13)). Danach sieht Art. 2 Abs. 2 vor, dass das nach Art. 233 § 12 Abs. 2 Nr. 2 c des EGBGB dem Landesfiskus zufallende Bodenreformvermögen endgültig im Landeseigentum verbleibt. Damit steht auch dem Land die Regelungskompetenz über die Wiedergutmachung durch Rückführung oder wahlweise Entschädigung zu.

Als flächengrößtes neues Bundesland war Brandenburg in besonderem Ausmaß von der Bodenreformabwicklung betroffen. Mit Inkrafttreten des Art. 233 §§ 11-16 EGBGB zum 22.07.1992 wurde das Eigentum an den Bodenreformgrundstücken zwar zunächst den zuletzt im Grundbuch eingetragenen Neubauern oder ihren Erben zugewiesen. Der Bundesgerichtshof hatte mit Grundsatzurteil vom 17.12.1998 (VIZ 1999, 157) anerkannt, dass Bodenreformvermögen vererblich ist. Dies löste eine breite Diskussion über die Rechtmäßigkeit der unentgeltlichen Auflassungsansprüche des jeweiligen Landesfiskus aus. In einem Grundsatzpapier vom 15.06.1999 hatte die damalige CDU-Landesvorsitzende und spätere Bundeskanzlerin Frau Dr. Angela Merkel zu einer vollständigen Rückabwicklung der von den Ländern vereinnahmten Bodenreformgrundstücke plädiert (veröffentlicht in: Purps, Vom Staat enterbt, Mitteldeutscher Verlag, S. 176). In Vollziehung der gesetzlichen Regelungen nach dem Bodenreformabwicklungsgesetz vom 14.07.1992 (22.07.1992 in Kraft getreten) wurden in 6.500 Fällen gegen bekannte Neusiedlererben die gesetzlichen Auflassungsansprüche durchgesetzt (Abschlussbericht des Untersuchungsausschusses des Landes Brandenburg, Drucks. 4/7351, S. 267). Bei 10.208 betroffenen Grundstücken der sogenannten „anonymen Erben“ wurden in ca. 7.550 Fällen unter Rückgriff auf das Rechtsinstitut der gesetzlichen Vertretung gemäß Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB das Land Brandenburg im Grundbuch eingetragen. Der Bundesgerichtshof hatte diese Verfahrensweise mit dem Urteil vom 07.12.2007 (Az. V ZR 65/07) für sittenwidrig erklärt und festgestellt, dass die anonymen Neusiedlererben ihr Eigentum nicht durch diese Verfahrensweise verloren haben.

Im Rahmen des parlamentarischen Untersuchungsausschusses 4/1 (Drucks. 4/7351) wurde diese Vorgehensweise des Landes Brandenburg untersucht. Sowohl die sittenwidrige Schädigung von sog. anonymen Erben nach Ablauf des 02.10.2000 als auch die Inanspruchnahme der bekannten Neusiedlererben vor Ablauf des 02.10.2000 waren zudem Gegenstand einer Anhörung von Sachverständigen am 21.09.2012 vor der Enquetekommission 5/1 des Landes Brandenburg. Eine weitere Betroffenenanhörung fand am 06.12.2012 statt.

Nach Anhörung der Gutachter und der Anhörung betroffener Neusiedlererben wird das Ziel verfolgt, eine unterschiedslose Wiedergutmachung sämtlicher Bodenreformfälle zu gewährleisten, weil nur dies der rechtsstaatlichen Sicherstellung einer angemessenen Gleichbehandlung entspricht.

Die vom Bundesgerichtshof in der Entscheidung vom 07.12.2007 festgestellte Sittenwidrigkeit führt zur konsequenten Rückführung an die anonymen Neusiedlererben. Es besteht jedoch keine sachliche Rechtfertigung, diese betroffenen Neusiedlererben besser zu stellen als die bis zum Ablauf des 02.10.2000 durch das Land Brandenburg in Anspruch genommenen, bekannten Neusiedlererben. Auch die Mitglieder der Fraktion Die Linke haben im Untersuchungsausschussbericht 4/1 hierzu angemerkt: *„Die in Brandenburg praktizierte Verfahrensweise führt im Ergebnis des BGH-Urteils – im Gegensatz zu der gesetzlich angestrebten gerechten Lösung – zu einer erneuten Ungleichbehandlung von Bodenreformerben und zu neuer Ungerechtigkeit.“* (UA 4/1; LT-Ds. 4/7351, S. 290 bis 291)

Die Rückführung ist rechtstechnisch aufgrund der Feststellungen des Bundesgerichtshofs gemäß § 894 BGB durch Grundbuchberichtigung zu vollziehen. Um rechtliche Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Reichweite der Sittenwidrigkeitsrüge zu vermeiden, soll die Wiederherstellung der Eigentumsverhältnisse zugunsten der anonymen Neusiedlererben rechtstechnisch durch eine Rückauffassung vollzogen werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass ein einheitliches Verfahren sowohl für die anonymen Neusiedlererben als auch für die vor Ablauf des 02.10.2000 in Anspruch genommenen bekannten Neusiedlererben durchgeführt wird. Auch weil kein sachlicher Grund für eine Ungleichbehandlung beider betroffenen Gruppen erkennbar ist, machen die Gewährleistungen des Art. 3 GG eine einheitliche Regelung erforderlich. Andernfalls wäre allein der Umstand der rechtzeitigen Ermittlung von Neusiedlererben vor Ablauf des 02.10.2000 Bestimmungsgrund dafür sein, ob in dem einen Fall der Neusiedlererbe sein Eigentum zurückerhält (anonyme Erbe) bzw. in dem anderen Fall das Eigentum beim Land Brandenburg verbleibt (bekannte Neusiedlererben). Es wäre somit vom reinen Zufall abhängig, ob ein Neusiedlererbe noch vor Ablauf des Stichtages am 02.10.2000 aufgespürt worden wäre oder unerkannt blieb. Die Zufallsbedingtheit von Sachverhalten kann jedoch keinen sachlichen Grund für eine Ungleichbehandlung darstellen.

Inzwischen hat das Land mit der erneuten Überprüfung von Erbengemeinschaften eine dritte Gruppe von Neusiedlererben geschaffen. Danach erhalten zum 15.03.1990 bestehende Erbengemeinschaften, bei denen vor dem Stichtag 3.10.2000 ein Miterbe nicht hinreichend ermittelt wurde, die vom Land in Besitz genommenen Grundstücke zurück.

Um eine Gleichbehandlung der betroffenen Neusiedlererben zu gewährleisten, ist die Rückführung von Bodenreformgrundstücken an die betroffenen Neusiedlererben, zumindest aber die Entschädigung in Höhe des jeweiligen Verkehrswertes/Erlöses erforderlich. Die fragliche Praxis bei der Anwendung der Bodenreformabwicklungsbestimmungen war auch Gegenstand zahlreicher Verfahren vor dem Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte. Mit Urteil des EGMR vom 22.01.2004 (ZOV 2004, 10) wurde die entschädigungslose Enteignung der Neusiedlererben als konventionswidrig erklärt. In einem Verfahren vor der Großen Kammer des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte (ZOV 2005, 259) wurde das Urteil vom 22.01.2004

aufgehoben. Diese Entscheidung hat erhebliche Kontroversen ausgelöst, weil die vor nationalen Gerichten und in der Literatur weiterhin geäußerten rechtlichen Bedenken gegen die entschädigungslose Enteignung der Neusiedlererben nicht vollständig ausgeräumt wurden (siehe Göhring, NJ 1999, 173; Tintelnot EwIR 1999, 455; Grün, VIZ 1998, 537; Pieckenbrock, ZOV 2000, 147; Langreuter, ZOV 2001, 395; Wilhelms, VIZ 2001, 645; LG Leipzig, Urteil vom 16.11.1999 Az. 3 O 5621/99; LG Dessau, Urteil vom 08.11.2001 Az. 7 S 244/01; LG Leipzig, Vorlagebeschluss vom 07.11.2000 an das BVerfG Az. 4 O 2189/00). Aufgrund dieser fundamentalen Kritik in juristischen Fachkreisen sowie der damit verbundenen misslichen Rechts- und Sachlage (Kasuistik) besteht ein erhebliches Bedürfnis zur Wiederherstellung des Rechtsfriedens, der nur durch eine gleichberechtigte Wiedergutmachung zugunsten sämtlicher Neusiedlererben wiederhergestellt werden kann.

Der vom Bundesgerichtshof in seinem Grundsatzurteil vom 07.12.2007 (Az. V ZR 65/2007) mittelbar erteilte Auftrag an den Landesgesetzgeber zur Wiedergutmachung des mit der rechtswidrigen Schädigung entstandenen Unrechts macht es angesichts der einmaligen Kontroverse über das umstrittene Bodenreformabwicklungsgesetz vom 22.07.1992 erforderlich, zur Wiederherstellung des Rechtsfriedens eine Gesamtregelung zu treffen. Dieser Auftrag ergibt sich letztlich aus der klaren Formulierung unter Rn. 12 (Seite 6 des Urteils vom 07.12.2007). Darin heißt es: *„Die am 13. September 2000 von dem Beklagten erklärte Auflassung der Grundstücke ist sittenwidrig und nichtig, § 138 Abs. 1 BGB“*. Ein nichtiger, sittenwidriger Rechtszustand kann aus rechtsstaatlichen Erwägungen nicht aufrechterhalten werden.

Die Anhörungen vor der Enquetekommission 5/1 des Landes Brandenburg haben gezeigt, dass die gesetzlichen Regelungen der Bodenreformabwicklung auf viele Widerstände in Fachkreisen von Juristen und Historikern stießen und auf lange Sicht das Vertrauen in den Rechtsstaat beschädigt haben. Der Gesetzentwurf geht davon aus, dass ähnlich wie bei der Regelung des Gesetzes über die Verwertung der Liegenschaften der Westgruppe der Truppen in der Fassung vom 03.06.1994 (GVBl. I S. 170 – zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes zur Beseitigung des strukturellen Ungleichgewichts im Haushalt vom 18.12.2001 – GVBl. I S. 316 (318)) die Bodenreformgrundstücke als Sondervermögen „Grundstücksfonds Brandenburg“ geführt werden und dieser Grundstücksfonds aufzulösen ist. Aufgrund der besonderen Implikationen nach der Sittenwidrigkeitsschelte des Bundesgerichtshofs in der Entscheidung vom 07.12.2007 und den Feststellungen in den Musterverfahren vor den Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte wird die hier vorgeschlagene Verfahrensweise favorisiert.

Diese Vorgehensweise ist erforderlich, weil die zwischenzeitlichen Bemühungen des Landes Brandenburg ins Leere gegangen sind. Insbesondere hat die Einschaltung von Erbenermittlern nicht zu dem erhofften Ergebnis geführt. Nach bekunden von einzelnen Erbenermittlungsbüros stellt das Angebot des Landes Brandenburg für die Geschäftsbesorgung durch die Erbenermittler keine hinreichende Grundlage dar, da dieses von standardisierten Auftragsverhältnissen im Zusammenwirken mit Erbenermittlern deutlich abweicht. Um eine erfolgreiche Erbenermittlung zu gewährleisten, sollte auf die übliche Verfahrensweise zurückgegriffen werden. Die Vollziehung der Regelung dieses Gesetzentwurfes sollten daher zwingend von der geschäftsüblichen Einbindung etablierter Erbenermittlungsinstitute begleitet werden.

## **B. Lösung**

Das Bodenreformwiedergutmachungsgesetz sieht die Rückführung von Bodenreformgrundstücken an die Neusiedlererben vor, wenn diese Grundstücke im Anwendungsbereich der Bodenreformabwicklungsbestimmungen der §§ 11-16 Art. 233 EGBGB vom Land Brandenburg in Anspruch genommen wurden. Zu diesem Zweck erhält der betroffene Neusiedler oder dessen Erben in Anlehnung an das Instrumentarium der Sachenrechtsbereinigung ein Erwerbsrecht (Kontrahierungszwang für das Land Brandenburg). Der nach dem Gesetz anspruchsberechtigte Neusiedler sowie dessen Erben kann die Bereinigung durch Übertragung der Grundstücke an sich verlangen. Die Durchführung des Verfahrens nach der Sachenrechtsbereinigung ist fakultativ, nicht obligatorisch. Zur Klarstellung wird im Gesetz auf § 98 Abs. 2 Sachenrechtsbereinigungsgesetz verwiesen. Rechtstechnisch wird für die Durchsetzung der Ansprüche der Berechtigten nach diesem Gesetz auf § 61 Sachenrechtsbereinigungsgesetz verwiesen. Danach kann der Berechtigte vom Grundstückseigentümer (Land Brandenburg) die Annahme eines Angebots für einen Grundstücksübertragungsvertrag verlangen, wodurch das Eigentum auf die Berechtigten übergeht.

Stehen Bodenreformgrundstücke nicht mehr im Eigentum des Landes Brandenburg, greift der Entwurf für diesen Fall auf die in der Praxis für die Entschädigung von Bodenreformgrundstücken entwickelten Maßstäbe zurück. Insoweit gelten die Grundsätze nach Maßgabe der Bestimmungen des § 16 InvorG (Erlösauskehr/zumindest Verkehrswertersatz). Zwischenzeitlich gezogene Nutzungen durch das Land Brandenburg nach Inanspruchnahme der Bodenreformflächen sind an die Neusiedler sowie deren Erben nicht herauszugeben. Die gezogenen Nutzungen verbleiben somit dem Land Brandenburg. Ursprüngliche Überlegungen, eine Vollzugspauschale in Höhe von 10 % des Grundstückswertes zur Anwendung zu bringen, wurden als unpraktikable Variante fallengelassen, die zu einer erheblichen Erschwerung des Verfahrens führen würde. Um eine zeitnahe Regelung für die betroffenen Neusiedler und Neusiedlererben zu gewährleisten, sollen fakultativ die Bestimmungen über das notarielle Vermittlungsverfahren des SachenRBERG herangezogen werden.

## **C. Rechtsfolgenabschätzung**

Für den Vollzug des Gesetzes werden keine neuen Organisationseinheiten erforderlich, da auf die fachliche und personelle Infrastruktur des Finanzministeriums zurückgegriffen werden kann. Soweit Kosten mit der Durchführung von notariellen Vermittlungsverfahren verbunden sind, werden diese zu je 50 % vom Land Brandenburg und den Neusiedlern bzw. Neusiedlererben getragen. Darüber hinaus verbleiben dem Land Brandenburg die gezogenen Nutzungen. Dies führt im Ergebnis auch zu einer spürbaren Entlastung der im Geschäftsbesorgungsauftrag für das Land Brandenburg tätigen BBG.

### **I. Erforderlichkeit**

Die gesetzliche Regelung ist erforderlich, da sie einen durchsetzbaren Anspruch der betroffenen Neusiedler und Neusiedlererben gewährt. Es ist nicht zu erwarten, dass die Landesregierung von sich aus die Wiedergutmachung ohne bestehenden Rechtsanspruch der Begünstigten betreibt.

## **II. Zweckmäßigkeit/Auswirkungen**

Die Regelung der Rechtsansprüche in einem Gesetz ist zweckmäßig, weil hierdurch Rechtssicherheit und Planungssicherheit für alle Beteiligten hergestellt wird. Zudem ist die Wiederherstellung eines rechtsstaatlichen Status ipso jure immer zweckmäßig.

Eine solche gesetzliche Regelung ist zudem geeignet, Rechtsfrieden zu schaffen und das Vertrauen in den Rechtsstaat wiederherzustellen. Zudem werden mit der Rückführung der Bodenreformgrundstücke (vornehmlich landwirtschaftliche Nutzflächen) Grundlagen für die generationsübergreifende Bewirtschaftung geschaffen. Die Verwaltung wird im Wesentlichen dadurch entlastet, dass auf die Verfahrensweisen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (notarielles Vermittlungsverfahren) zurückgegriffen wird.

## **D. Alternativen**

keine

## **E. Kosten**

Die der öffentlichen Hand des Landes Brandenburg durch die nach §§ 11-16 Art. 233 EGBGB vollzogene Auflassung von Bodenreformgrundstücken entstandenen Kosten lassen sich nicht konkret beziffern, da verlässliche Daten über Menge, Nutzungsart, Größe und Wert der betroffenen Grundstücke nicht vorliegen. Da es sich nahezu ausnahmslos um vom Land Brandenburg in Anspruch genommene und genutzte Grundstücke handelt, sind die Kosten überwiegend dort entstanden. Es kann erwartet werden, dass durch die Zuweisung der vom Land Brandenburg gezogenen Nutzungen die im Zuge der Abwicklung der Bodenreform entstandenen Kosten zu einem großen Teil kompensiert werden. Insoweit wird Bezug genommen auf eine Antwort der Landesregierung auf die Kleine Anfrage Nr. 5/3050 vom 22.07.2013. Damit wäre auch gewährleistet, dass die BBG nicht länger Geschäftsbesorger sein müsste, wodurch erhebliche Kosten gespart werden könnten.

## **F. Zuständigkeiten**

Ministerium der Finanzen.

Axel Vogel  
für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Péter Vida  
für die BVB / FREIE WÄHLER Gruppe



**Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Bodenreformgrundstücken  
im Land Brandenburg im Anwendungsbereich der Bodenreformabwicklung  
gemäß Art. 233 §§ 11 – 16 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch  
(Bodenreformwiedergutmachungsgesetz – BodRfWG)**

Vom ...

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

**Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Bodenreformgrundstücken  
im Land Brandenburg im Anwendungsbereich der Bodenreformabwicklung  
gemäß Art. 233 §§ 11 – 16 EGBGB - Bodenreformwiedergutmachungsgesetz  
(BodRfWG)**

**§ 1**

**Allgemeines**

(1) Die Rückführung sowie Entschädigung der ehemals vom Land Brandenburg in Anspruch genommenen Bodenreformgrundstücke im Anwendungsbereich der Bodenreformabwicklung gemäß Art. 233 §§ 11 – 16 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch im Sinne des Staatsvertrages über die abschließende Aufteilung des Finanzvermögens gemäß Art. 22 des Einigungsvertrages zwischen dem Bund, den neuen Ländern und dem Land Berlin (Finanzvermögen-Staatsvertrag) erfolgt nach diesem Gesetz.

(2) Die im Abwicklungsprozess der Bodenreform übernommenen Liegenschaften sind unselbständiges Sondervermögen des Landes gemäß § 26 Abs. 2 Landeshaushaltsordnung. Es ist von dem übrigen Vermögen des Landes, seinen Rechten und Verbindlichkeiten getrennt zu halten. Das Sondervermögen wird durch den Minister der Finanzen vertreten. Die Zuständigkeit für die Durchführung dieses Gesetzes obliegt dem Ministerium der Finanzen. Dieses ist im Geschäftsverteilungsplan neben den jeweils betroffenen Neusiedlererben im notariellen Vermittlungsverfahren antragsberechtigt.

(3) Die Bodenreformliegenschaften des Sondervermögens werden zur Wiedergutmachung der entstandenen Vermögensschäden der Neusiedler und Neusiedlererben durch die Inanspruchnahme nach den Abwicklungsbestimmungen der Bodenreform gemäß Art. 233 §§ 11 – 16 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch eingesetzt. Das Ministerium der Finanzen kann sich hierbei der Mithilfe von Dienstleistungsunternehmen und Unternehmen zur Durchsetzung der in diesem Gesetz geregelten Rechtsansprüche auf Rückübertragung oder Entschädigung bedienen. Diese werden rechtsgeschäftlich als Erfüllungsgehilfen tätig.

## **§ 2**

### **Anwendungsbereich**

(1) Dieses Gesetz gilt für im Land Brandenburg belegene Bodenreformgrundstücke im Sinne von §§ 11 – 16 Art. 233 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch, soweit diese Grundstücke nach den Bestimmungen des Bodenabwicklungsrechts vom Land Brandenburg in Anspruch genommen wurden.

(2) Dieses Gesetz findet keine Anwendung, wenn vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Bodenreformgrundstücken die Grundstücke nach dem Vermögensgesetz oder dem Verwaltungsrehabilitierungsgesetz bestandskräftig zurückübertragen wurden. Soweit Entschädigungszahlungen an das Land Brandenburg im Zuge der Rückübertragung geflossen sind, sind diese anstelle der Grundstücke an die berechtigten Bodenreformereigentümer auszukehren. Wahlweise steht dem Land das Recht auf Zuteilung von Ersatzgrundstücken zu.

(3) Anspruchsberechtigte im Sinne dieses Gesetzes sind die unter § 3 genannten Personen sowie deren Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolger.

## **§ 3**

### **Begriffsbestimmungen**

(1) Anspruchsberechtigter Eigentümer eines Grundstücks, das im Grundbuch als Grundstück aus der Bodenreform gekennzeichnet ist oder war, ist der aus dem



Grundbuch hervorgehende, zuletzt mit Ablauf des 15.03.1990 im Grundbuch eingetragene Eigentümer sowie dessen Erben. Ist vor dem Ablauf des 02.10.1990 bei dem Grundbuchamt ein nicht erledigtes Ersuchen oder ein nicht erledigter Antrag auf Vornahme der Eintragung eingegangen, ist Eigentümer dieses Grundstücks der aus einem bestätigten Übergabe- oder Übernahmeprotokoll oder einer Entscheidung über einen Besitzwechsel nach der 1. Verordnung über die Durchführung des Besitzwechsels bei Bodenreformgrundstücken vom 07.08.1975 (GBl. I Nr. 35, 629) in der Fassung der 2. Verordnung über die Durchführung des Besitzwechsels bei Bodenreformgrundstücken vom 07.01.1988 (GBl. I Nr. 3, 25) Begünstigte.

(2) Verpflichteter der Auflassungsansprüche gemäß Absatz 1 ist das Land Brandenburg, wenn das Bodenreformigentum an den in Absatz 1 genannten Grundstücken in Vollziehung der Bestimmungen über die Abwicklung der Bodenreform gemäß §§ 11 – 16 Art. 233 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch auf das Land übertragen wurde. Für diesen Fall steht dem nach Absatz 1 Berechtigten und der Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolger ein Anspruch auf Rückauflassung gegen das im Grundbuch eingetragene Land zu. Hiervon ausgenommen sind gezogene Nutzungen durch das Land Brandenburg.

(3) Bodenreformgrundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind die nach den Abwicklungsbestimmungen der §§ 11 – 16 Art. 233 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom Land Brandenburg in Anspruch genommenen Grundstücke. Dies gilt auch im Falle der Inanspruchnahme unter Rückgriff auf das Rechtsinstitut der gesetzlichen Vertretung.

(4) Auf den Anspruch nach § 11 Absatz 1 Satz 1 sind die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über Schuldverhältnisse anzuwenden. Der Eigentümer nach Absatz 1 und 2 gilt bis zum Zeitpunkt der Übereignung aufgrund eines Anspruchs nach § 11 Absatz 1 Satz 1 dem Berechtigten gegenüber als mit der Verwaltung des Grundstücks beauftragt. Er übt insoweit die Rechte und Pflichten eines Treuhänders aus. Für Klagen nach § 11 Absatz 1 Satz 1 ist ausschließlich das Zivilgericht zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück ganz oder überwiegend liegt.

(5) Bestehen im Hinblick auf die Berechtigung gemäß Absatz 1 mehrere Berechtigte (Mitglieder einer Erbengemeinschaft), finden die Bestimmungen über die Besserberechtigung nach den §§ 11 – 12 Art. 233 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch im Innenverhältnis der Mitglieder der Erbengemeinschaft keine Anwendung. Diese sind jeweils nach der Erbquote Berechtigte im Sinne dieses Gesetzes. Jeder Erbe kann allein den in Absatz 1 und 2 zustehenden Rechtsanspruch gegen das Land Brandenburg klageweise geltend machen. Die §§ 2039 ff. Bürgerliches Gesetzbuch finden entsprechend Anwendung.

#### **§ 4**

##### **Vollzugssperre**

Bisher nicht vollzogene Auflassungen in Vollziehung der Bodenreformabwicklungsbestimmungen der §§ 11 – 16 Art. 233 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch sind einzustellen. Etwaige Anträge auf Grundbuchumschreibung sind unverzüglich zurückzunehmen.

#### **§ 5**

##### **Veräußerungsverbot**

Ist am Tag des Inkrafttretens des Gesetzes das Land Brandenburg im Grundbuch eingetragen, ist eine Veräußerung oder Belastung des Grundstücks nicht mehr zulässig (relatives Veräußerungsverbot). Bei Verstoß gegen das Veräußerungsverbot steht dem Berechtigten wahlweise ein Rechtsanspruch auf Auskehr des Erlöses bzw. des zu ermittelnden Verkehrswertes zum Zeitpunkt der Veräußerung des Grundstücks zu.

#### **§ 6**

##### **Rückübertragung von Vermögenswerten oder Verkehrswertentschädigung**

(1) Vermögenswerte, die den Maßnahmen im Sinne von § 1 unterlagen, sind nach Maßgabe dieses Gesetzes an die Berechtigten im Wege der Auflassung und Übertragung zurückzuübertragen, soweit dies nicht nach diesem Gesetz ausgeschlossen ist. Der Anspruch auf Rückübertragung oder Entschädigung kann

abgetreten, verpfändet oder gepfändet werden. Die Abtretung bedarf nicht der notariellen Beurkundung.

(2) Soweit den Berechtigten ein Anspruch auf Übertragung der Vermögenswerte nach diesem Gesetz zusteht, können sie stattdessen einen Ausgleich in Höhe des Verkehrswertes zum Zeitpunkt der Antragstellung wählen. Liegt die Berechtigung bei einer Personenmehrheit, kann das Wahlrecht abweichend von § 3 Abs. 5 nur gemeinschaftlich ausgeübt werden.

## **§ 7**

### **Nutzungen**

Die in Vollziehung der Abwicklung der Bodenreform gemäß §§ 11 – 16 Art. 233 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch gezogenen Nutzungen ab dem 03.10.1990 durch das Land Brandenburg stehen dem Land Brandenburg zu.

## **§ 8**

### **Anspruch auf Erlösauskehr**

(1) Ist das Land Brandenburg aufgrund anderweitiger schuldrechtlicher sowie dinglicher Verpflichtungen außerstande, den in § 2 geregelten Auflassungsanspruch zu erfüllen, steht dem nach § 2 Berechtigten stattdessen ein Erlösauskehranspruch zu. Unterschreitet der Erlös den Verkehrswert, gilt der Verkehrswert. Das Land ist verpflichtet, Auskünfte über erzielte Erlöse zu erteilen. Die nach diesem Abschnitt geregelten Zahlungsansprüche sind mit Inkrafttreten des Gesetzes in Höhe von 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank gem. § 247 Bürgerliches Gesetzbuch zu verzinsen.

(2) § 816 Bürgerliches Gesetzbuch findet entsprechend Anwendung. Soweit es für die Durchsetzung der Ansprüche auf die Genehmigung des nach § 2 Berechtigten ankommt, gilt diese Genehmigung als erteilt.

## **§ 9**

### **Haftungsfreistellung für entstandene Verfahrenskosten**

Die dem Anspruchsberechtigten im Sinne von § 3 entstandenen Verfahrenskosten im Anwendungsbereich der Abwicklungsbestimmungen der Bodenreform gemäß §§ 11 – 16 Art. 233 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch sind vom Land Brandenburg im vollen Umfang auszugleichen. Soweit solche Kosten durch Ausgleichszahlungen der Anspruchsberechtigten bereits ausgeglichen wurden, sind diese vom Land Brandenburg zurückzuerstatten. Dies gilt sowohl für die außergerichtlichen Verfahrenskosten des Landes Brandenburg, Gerichtskosten sowie die außergerichtlichen Verfahrenskosten des Anspruchsberechtigten.

## **§ 10**

### **Zwischenzeitliche Belastungen**

Wurden nach Vollziehung der Bestimmungen über die Abwicklung der Bodenreform gemäß 11 – 16 Art. 233 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch Belastungen im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragen, gilt für den nach § 2 Berechtigten § 16 Abs. 10 Vermögensgesetz entsprechend.

## **§ 11**

### **Anwendung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBerG) sowie sonstiger Gesetze zur Regelung offener Vermögensfragen**

(1) Der Berechtigte kann vom Grundstückseigentümer oder dem Land die Annahme eines Angebots für einen Grundstücksübertragungsvertrag nach Maßgabe dieses Gesetzes verlangen (Kontrahierungszwang). Mit dem Antrag auf Durchführung eines notariellen Vermittlungsverfahrens gilt das Erwerbsrecht im Sinne des § 2 als ausgeübt. Die Bewilligung eines Erbbaurechts ist ausgeschlossen. Die Vorschriften des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes über das notarielle Vermittlungsverfahren gelten entsprechend. Die §§ 104, 105 Sachenrechtsbereinigungsgesetz finden nur Anwendung, wenn ein notarielles Vermittlungsverfahren stattgefunden hat. Die Durchführung des notariellen Vermittlungsverfahrens ist fakultativ. § 98 Sachenrechtsbereinigungsgesetz findet entsprechend Anwendung. Die Vollziehung

der dem Berechtigten zustehenden Ansprüche richtet sich nach § 61 Sachenrechtsbereinigungsgesetz.

(2) Die Vorschriften des Vermögensgesetzes über den Ausschluss der Rückübertragung gemäß §§ 4, 5 finden entsprechend Anwendung. Im Falle des Ausschlusses der Rückübertragung steht dem Berechtigten in entsprechender Anwendung des § 3 Abs. 4 Vermögensgesetz sowie des § 16 Abs. 1 Investitionsvorranggesetz ein Anspruch auf Auskehr des Erlöses, mindestens aber der Verkehrswert zu.

## **§ 12**

### **Kosten**

Die Kosten des Vertrages und seine Durchführung tragen das Land und der Berechtigte zu gleichen Teilen. Dies gilt nur bei Durchführung des notariellen Vermittlungsverfahrens.

## **§ 13**

### **Inhalt des Übertragungsvertrages**

Für den Inhalt der Übertragungsverträge gelten die Bestimmungen der Sachenrechtsbereinigung, soweit sich nicht aus den Besonderheiten des Einzelfalles etwas anderes ergibt. Mit Annahme des Angebotes geht der Besitz an dem Grundstück auf den Berechtigten im Sinne von § 2 über.

## **§ 14**

### **Verjährung**

Für die Verjährung der in diesem Gesetz geregelten Ansprüche gelten die allgemeinen Bestimmungen, insbesondere § 196 Bürgerliches Gesetzbuch. Die Verjährungsfrist beginnt mit Inkrafttreten dieses Gesetzes. § 199 Bürgerliches Gesetzbuch gilt entsprechend.

**§ 15**  
**Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Potsdam, den .....

Die Präsidentin  
des Landtages Brandenburg

(Britta Stark)



## **Begründung**

### **A. Allgemeiner Teil**

Die Wiedergutmachung der mit der Abwicklung der Bodenreform vor allem eingetretenen Ungleichbehandlung kann effektiv nur durch ein Gesetz gewährleistet werden. Hierdurch wird Rechtssicherheit und Planungssicherheit geschaffen. Vor allem soll hierdurch vermieden werden, dass neues Unrecht entsteht. Aufgrund der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 07.12.2007 (V ZR 65/2007) ist das Land Brandenburg derzeit lediglich damit befasst, das begangene Unrecht zum Nachteil der anonymen Erben zu regeln. Es soll jedoch vermieden werden, dass es vom reinen Zufall abhängt, ob Bodenreformigentum an die Neusiedler und/oder Neusiedlererben zurückgeht. Das Gesetz sieht eine zivilrechtliche Lösung vor. Den Berechtigten werden durchsetzbare Ansprüche zur Übertragung der Liegenschaften gewährt. Der Berechtigte soll ein Wahlrecht haben zwischen Rückgabe der Grundstücke oder Wertersatz. Zur Vermeidung weiteren Unrechts sollen zwischenzeitlich erfolgte Verkäufe und Übertragungen grundsätzlich unberührt bleiben. Für diesen Fall steht dem Berechtigten ein Wertersatzanspruch zu. Der Rückgriff auf das Verfahren nach der Sachenrechtsbereinigung knüpft an die bewährte Verfahrensweise zur Regelung von Ansprüchen nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz an.

In der 24. Sitzung der Enquete-Kommission „Aufarbeitung der Geschichte und Bewältigung von Folgen der SED-Diktatur und der Übergangs in einen demokratischen Rechtsstaat im Land Brandenburg“ EK 5/1) am 21.09.2012 wurde der Gutachter Dr. Thorsten Purps neben den Anzuhörenden Christan Görke (zum damaligen Zeitpunkt: Parlamentarischer Geschäftsführer der Fraktion Die Linke), Catherine Wildgans (Rechtsanwältin), Dr. Dr. Beate Grün (Rechtsanwältin) und Reiner Stumpf (Rechtsanwalt) zu dem Regelungsbereich der Bodenreformabwicklung angehört. Im Rahmen der Evaluierung des Eigentumstransformationsprozesses in der brandenburgischen Landwirtschaft von 1989 (Prüfung der Gestaltungsspielräume des Landes, mögliche Defizite zu beheben oder zu lindern) ergab die Anhörung, dass die Durchführung der Abwicklungsbestimmungen über die Bodenreform gemäß Art. 233 §§ 11 - 16

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu unverhältnismäßigen Belastungen vieler Neusiedlererben geführt hat. Insbesondere wurden hierbei die Folgen der Sittenwidrigkeitsschelte des BGH im Rahmen seines Urteils vom 07.12.2007 (Az. V ZR 65/07) ausführlich erörtert. Der Sachverständige Görke (Fraktion Die Linke) hat statistisches Material ausgewertet. Der Untersuchungsausschuss des Landtages Brandenburg (Drucksache 4/7351) hatte in seinem Abschlussbericht (Seite 267) im Rahmen der Inanspruchnahme der Bodenreformgrundstücke so genannter „anonymer Erben“ von insgesamt 10.200 Fällen gesprochen. Bis zur Anhörung der Enquete-Kommission waren jedoch erst ca. 1.500 betroffene Grundstücke an die zwischenzeitlich ermittelten Neusiedlererben zurückgegeben worden. Im Rahmen der Anhörung anlässlich der 24. Sitzung der Enquete-Kommission hatte der Sachverständige Dr. Thorsten Purps wie folgt Stellung genommen:

„Die Fehlentwicklungen im Umgang mit Eigentum im landwirtschaftlichen Transformationsprozess, insbesondere im Rahmen der Abwicklung der Bodenreform gemäß §§ 11 – 16 Art. 233 EGBGB könnten durch Einschaltung von Erbenermittlern einerseits sowie die Einleitung von Verfahren zur öffentlichen Aufforderung zumindest teilweise korrigiert werden. Darüber hinaus hätte es das Land Brandenburg in der Hand, die noch ausstehende gesetzliche Verteilungsregelung im Sinne von § 16 Abs. 1 S. 3 Art. 233 EGBGB nach Maßgabe des diesem Gutachten beigefügten Gesetzentwurfs auf den Weg zu bringen. Zu guter Letzt könnte in Abstimmung mit dem Landesrechnungshof unter Rückgriff auf § 59 LHO zugunsten betroffener Neusiedlererben eine Härtefallregelung getroffen werden, die es ermöglicht, auch titulierte Ansprüche gegen die Neusiedlererben im Zusammenhang mit den vor Ablauf des 02.10.2000 eingeleiteten gerichtlichen Verfahren wirtschaftlich zu entlasten.“

Die in diesem Sinne angesprochene „ausstehende gesetzliche Verteilungsregelung im Sinne von § 16 Abs. 1 S. 3 Art. 233 EGBGB“ wurde zwischenzeitlich nach Inkrafttreten des Staatsvertrages über die abschließende Aufteilung des Finanzvermögens gemäß Art. 22 des Einigungsvertrages zwischen dem Bund, den

neuen Ländern und dem Land Berlin (Finanzvermögen-Staatsvertrag) realisiert. Gemäß Art. 1 Spiegelpunkt 4 des Staatsvertrages ist Folgendes geregelt:

„Im Zusammenhang mit dem Finanzvermögen gibt es eine Reihe zwischen dem Bund und den Ländern noch abschließend geklärter Fragen, darunter:

die Anrechnung des den Ländern unentgeltlich aufgelassenen

Bodenreformlandes nach Art. 233 § 16 Absatz 1 Satz 3 in Verbindung mit § 12 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe c des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche.“

Demgemäß enthält der genannte Staatsvertrag in Art. 2 Abs. 2 folgende Regelung:

„(2) Das nach Artikel 233 § 12 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe c des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche dem Landesfiskus zufallende Bodenreformvermögen verbleibt endgültig und ohne Ausgleichsverpflichtung gegenüber dem Bund und dem Finanzvermögen im Landeseigentum. Alle Ansprüche des Bundes gemäß Art. 233 § 16 Absatz 1 Satz 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch sind damit erfüllt.“

## **B. Besonderer Teil**

### **Zu § 1 - Allgemeines**

#### **Zu (1)**

§ 1 Abs. 1 enthält das Kernstück des Gesetzentwurfs. Gegenstand ist die Rückführung sowie Entschädigung der ehemals vom Land Brandenburg in Anspruch genommenen Bodenreformgrundstücke im Anwendungsbereich der Bodenreformabwicklung gemäß §§ 11 – 16 Art. 233 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch im Sinne des Staatsvertrages über die abschließende Aufteilung des Finanzvermögens gemäß Art. 22 des Einigungsvertrages zwischen dem Bund, den neuen Ländern und dem Land Berlin (Finanzvermögen-Staatsvertrag).

## **Zu (2)**

§ 1 Abs. 2 regelt die Zuordnung der in das Landesvermögen übertragenen Bodenreformgrundstücke als unselbständiges Sondervermögen des Landes gemäß § 26 Abs. 2 der Landeshaushaltsordnung. Dies entspricht im Wesentlichen der Vorgehensweise einer gesetzlichen Regelung über die Verwertung der Liegenschaften der Westgruppe der Truppen (WGT-LVG/Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil 1 Nr. 13 vom 08. Juni 1994). Auf das Sondervermögen ist insoweit § 64 der Landeshaushaltsordnung nicht anzuwenden. Hierdurch wird angesichts der überschaubaren Größenordnung der Einzelregelungsbereiche (ca. 6 bis 9 ha landwirtschaftliche Flächen) die zeitaufwändige und mit hohen Kosten verbundene Mitwirkung des Ministeriums der Finanzen sowie des für den Haushalt zuständigen Ausschusses des Landtages vermieden. Gleichzeitig soll dadurch eine rasche Regelung der Wiedergutmachung sichergestellt werden. Dies erleichtert auch die Durchführung der Vermittlungsverfahren vor den zuständigen Notariaten. Als Anreiz zur Durchführung der notariellen Vermittlungsverfahren wird geregelt, dass dem Land Brandenburg die gezogenen Nutzungen seit dem 03.10.1990 verbleiben.

Hiermit wird gleichzeitig die dem Land Brandenburg zustehende Gesetzgebungskompetenz sowie die Vollziehung des Gesetzes erleichtert. Die Gesetzgebungskompetenz beruht auf dem Staatsvertrag über die abschließende Aufteilung des Finanzvermögens gemäß Art. 22 des Einigungsvertrages zwischen dem Bund, den neunten Ländern und dem Land Berlin (Finanzvermögen-Staatsvertrag).

## **Zu (3)**

§ 1 Abs. 3 stellt klar, dass die Wiedergutmachung nur unter Rückgriff auf vorhandene Bodenreformliegenschaften des Sondervermögens gewährleistet werden soll. Hierdurch soll weiteres Unrecht vermieden werden. Insbesondere vermeidet diese Regelung den Rückgriff auf andere Grundstücke (Ersatzgrundstücke), die anderenfalls neue Rechtstreitigkeiten mit betroffenen Bürgern hervorrufen würden. Dem Land bleibt es jedoch unbenommen, Ersatzgrundstücke einzusetzen und unter Rückgriff auf diese Verfahrensweise eine Wiedergutmachung zu ermöglichen. Hierbei muss jedoch gewährleistet werden, dass Rechte Dritter nicht betroffen sind. Das Ministerium der Finanzen kann sich im Rahmen bestehender

Geschäftsbesorgungsverträge der Mithilfe von Dienstleistungsunternehmen und brandenburgischen Unternehmen zur Durchsetzung der in diesem Gesetz geregelten Rechtsansprüche auf Rückübertragung/Entschädigung bedienen. Hierdurch soll auf vorhandene Ressourcen zurückgegriffen werden. Dies erleichtert die Entscheidung des Ministeriums, Vermittlungsverfahren vor den zuständigen Notariaten einzuleiten.

## **Zu § 2 - Anwendungsbereich**

### **Zu (1)**

Die Wiedergutmachung sowie Bereinigung der Rechtsverhältnisse im Zusammenhang mit der Durchführung der Bestimmungen über die Bodenreformabwicklung gemäß §§ 11 – 16 Art. 233 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch knüpft an die bereits durchgeführten Verfahren zur Inanspruchnahmen der Grundstücke vor den Zivilgerichten an. Dies gilt auch für die Inanspruchnahme der Grundstücke unter Rückgriff auf das Rechtsinstitut der gesetzlichen Vertretung im Sinne von § 2 Abs. 3 Art. 233 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Die nach Maßgabe der Entscheidung des BGH vom 07.12.2007 (Az. V ZR 65/07) für rechtswidrig erklärte Inanspruchnahme der anonymen Erben unterfällt somit dem Anwendungsbereich des § 2 Abs. 1 des Gesetzentwurfs. Die Bereinigung soll somit grundsätzlich auf privatrechtlichem Wege erfolgen. Diese Lösung orientiert sich konsequent am Vorbild der Verfahrensweise der Abwicklungsbestimmungen gemäß §§ 11 – 16 Art. 233 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Rechtsansprüche stehen betroffenen Neusiedlererben ebenso wie deren Rechtsnachfolgern zu. Ohne Bedeutung ist hierbei, ob die Inanspruchnahme auf dem gerichtlichen Wege oder durch privatautonome Rechts-geschäfte erfolgt. Soweit die betroffenen Neusiedler/Neusiedlererben sich zur Vermeidung gerichtlicher Auseinandersetzungen der Aufforderung zur Durchführung der Bestimmungen über die Abwicklung der Bodenreform gebeugt haben, steht ihnen ebenfalls der Rechtsweg nach diesem Gesetz zu.

### **Zu (2)**

Das Gesetz findet keine Anwendung, wenn vor dem Inkrafttreten des Gesetzes die Bodenreformgrundstücke nach den Rückerstattungsgesetzen (Vermögensgesetz, Verwaltungsrehabilitierungsgesetz u.a.) bestandskräftig zurückübertragen wurden.

Dies entspricht im Wesentlichen der Regelung des § 3 Abs. 4 S. 3 Vermögensgesetz. Für diesen Fall hat der Berechtigte Anspruch auf den Erlös für den Vermögenswert. Er hat den Anspruch auf den Erlös auch dann, wenn die Voraussetzungen über die Abwicklung der Bodenreform nach ihrem ursprünglichen Regelungsinhalt nicht gegeben waren. Die Bestimmung stellt somit nur darauf ab, ob über das Eigentum verfügt wurde oder nicht. Gleichgültig ist, aus welchen Gründen und mit welchen Folgen über das Eigentum verfügt worden ist. Der Anspruch auf den Erlös ist auch nicht etwa ausgeschlossen, weil die Voraussetzungen der Rückerstattungsregelungen nicht vorgelegen haben. Dies soll weitere Rechtsstreitigkeiten über die Rechtsfolgen bei der Anwendung von gesetzlichen Bestimmungen des Vermögensrechts vermeiden.

### **Zu (3)**

Anspruchsberechtigt im Sinne des Gesetzes sind die unter § 3 genannten Personen sowie deren Einzel- und Gesamtrechtsnachfolger. Somit sind Ansprüche nach diesem Gesetz auch auf dritte Personen abtretbar. Die Abtretung bedarf nicht der notariellen Beurkundung. Dies entspricht der ursprünglichen Regelung zur Abtretung von Ansprüchen nach dem Vermögensgesetz gemäß § 3 Abs. 1 S. 2 Vermögensgesetz bis zum Inkrafttreten des Registerverfahrensbeschleunigungsgesetzes (amtliche Begründung vgl. BT-Drucks. 12/2480 vom 28.04.1992, Seite 40).

Die Gesamtrechtsnachfolge kann durch Vorlage von Erbscheinen sowie dem Eröffnungsprotokoll nebst notariellem sowie handschriftlichem Testament nachgewiesen werden.

### **Zu § 3 - Begriffsbestimmungen**

#### **Zu (1)**

Die Vorschrift legt sowohl den Anwendungsbereich des Gesetzes als auch den Berechtigten fest. Ausgangspunkt ist hierbei die Herkunft der betroffenen Grundstücke aus der Bodenreform. Im Zuge der Verteilung von landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofflächen an Neusiedler wurde in den Grundbüchern der Bodenreformvermerk in Abteilung II eingetragen. Mit der Bestätigung des Protokolls



der Gemeindekommission zur Durchführung der Bodenreform (Gemeindebodenkommission) über die Bodenaufteilung wurden die bisherigen landwirtschaftlichen Arbeiter, landlosen und landarmen Bauern, Kleinpächter und Umsiedler, die aufgrund der Bodenreform gegen einen Übernahmebeitrag schuldenfreies Land erhalten hatten, gesetzliche Eigentümer (Art. V und VI Abs. 2 VO über die Bodenreform, Art. IV VO über die Grundbucheintragung der Ländereien, die die Bauern aufgrund der Bodenreform erhielten; siehe u.a. Rodenbach, Aktuelle Entwicklung der Restitution von Bodenreformgrundstücken, ZOV 1996, Seite 82).

Der Nachweis ist bereits mit der Eintragung des Bodenreformvermerks im Grundbuch in Abteilung II erbracht. War der Neusiedler oder Neusiedlererbe vor Ablauf des 15.03.1990 im Grundbuch eingetragener Eigentümer, so stehen ihm sowie seinen Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolgern die Ansprüche nach diesem Gesetz zu. Gemäß § 1 über die Verordnung über die Auseinandersetzung von Bauernwirtschaften aus der Bodenreform vom 21. Juni 1951 (GBl. Nr. 78, Seite 629) konnten Bodenreformwirtschaften und –grundstücke an neue Bodenbewerber vergeben werden. Dies geschah durch Verwendung von Übernahme- und Übergabeprotokollen. Diese waren von dem Übernehmer sowie Übergeber und von der zuständigen Kreisbodenkommission (Landkreise) zu unterzeichnen und zu siegeln. Unter Verwendung des Übernahme- und Übergabeprotokolls wurde dann die Eintragung ins Grundbuch beantragt. Oftmals sind diese Eintragungen vor Ablauf des 02.10.1990 „steckengeblieben“ und nicht mehr vollzogen worden. Liegt jedoch dem Übernehmer ein solches Übergabeprotokoll mit entsprechendem Behörden-siegel des Landkreises vor, kann auch er die Ansprüche auf Wiedergutmachung geltend machen. Problematisch sind Einzelfälle, in denen nicht der aus einem bestätigten Übernahme- und Übergabeprotokoll hervorgehende Begünstigte auch Geschädigter im Abwicklungsprozess der Bodenreformregelungen gemäß §§ 11 – 16 Art. 233 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch war. Es wäre jedoch ein Akt weiterreichenden Unrechts, wenn die versehentliche Nichterledigung eines Antrags auf Vornahme der Eintragung bei Übergabe eines bestätigten Übernahme- und Übergabeprotokolls nicht dem hierfür vorgesehenen Begünstigten zugutekäme. Für diesen Fall bleibt es jedoch bei der Kostenerstattung der in Anspruch genommenen Bucheigentümer durch das Land Brandenburg. Die in diesem Gesetz geregelte Kostenpauschale trägt in diesem Fall der aus einem bestätigten Übernahme- und

Übergabeprotokoll Begünstigte, da ihm die Grundstücke und Vermögenswerte nach diesem Gesetz zufallen sollen.

In den meisten anderen Fällen genügt der Nachweis der Anspruchsberechtigung durch Vorlage eines entsprechenden Grundbuchauszuges sowie etwaiger Einzelrechts- bzw. Gesamtrechtsnachfolgenachweise (Erbscheine, Eröffnungsprotokoll eines Testaments u.a.).

Die Wiedergutmachung wird schließlich auch dem übergreifenden Rechtsgedanken gerecht, wonach die Empfänger zugeteilter Bodenreformgrundstücke als unbeschränkte Privateigentümer dieses Grund und Bodens nach dem Recht der DDR angesehen wurde (vgl. Art. 57 Abs. 2 Verfassung von Thüringen vom 20.12.1946). Mit dem Wegfall der Beschränkungen des Bodenreformigentums auf der Grundlage des Bodenreformgesetzes vom 06.03.1990 (GBl. I, Seite 156) war die volle Wiederherstellung des Privateigentums an diesen Flächen gewährleistet und von der noch zu diesem Zeitpunkt gültigen DDR-Verfassung geschützt (Art. 11 Abs. 1 der DDR-Verfassung lautet: „Persönliches Eigentum (1) Das persönliche Eigentum der Bürger und das Erbrecht sind gewährleistet.“).

## **Zu (2)**

Nach Abs. 2 S. 1 ist das Land Brandenburg anspruchspflichtig, wenn das Bodenreformigentum an den in Abs. 1 genannten Grundstücken in Vollziehung der Bestimmungen über die Abwicklung der Bodenreform gemäß §§ 11 – 16 Art. 233 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch auf das Land übertragen wurde. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob die Inanspruchnahme auf gerichtlichem Wege oder privatautonom durch die Beurkundung vor den Notaren erfolgte. Noch nicht vollzogene Übertragungsvorgänge sind umgehend im Vollzug zu unterbrechen. Das Land Brandenburg soll in diesen Fällen den Grundbuchämtern Mitteilung machen und Vollziehungsanträge zurück-nehmen. Ausgeschlossen sind Ansprüche von Mitgliedern einer Erbgemeinschaft gegen einen besserberechtigten Miterben auf Rückauflassung. Diese Fälle fallen nicht unter den Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Der Nachweis der Inanspruchnahme durch das Land Brandenburg wird durch Vorlage der gerichtlichen Entscheidungen sowie die notariellen Urkunden erbracht. Nach Vollziehung der vom Land Brandenburg erwirkten gerichtlichen

Entscheidungen gegen die Neusiedler/ Neusiedlererben ist die Wiedergutmachung durch Rückauflassung im Rahmen des notariellen Vermittlungsverfahrens zu vollziehen. Ausgenommen sind die vom Land Brandenburg gezogenen Nutzungen seit dem 03.10.1990 (siehe § 7 des Gesetzentwurfs).

### **Zu (3)**

Absatz 3 erläutert für den Geltungsbereich des Gesetzes den Begriff der Bodenreformgrundstücke und Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch an. Gegenstand der Anspruchsberechtigung sind die vom Land Brandenburg in Vollziehung der Bodenreformabwicklungsbestimmungen den Neusiedlererben entzogenen Grundstücke. Wurden anonyme Erben unter Rückgriff auf das Rechtsinstitut der gesetzlichen Vertretung in Anspruch genommen, bedarf es lediglich des Nachweises der zu den Grundakten gereichten Auflassungs-urkunden. Soweit zwischenzeitlich auf Veranlassung des Landes Brandenburg Widersprüche gegen die Richtigkeit der Eintragung des Landes Brandenburg durch entsprechende Bewilligungserklärungen des Landes Brandenburg eingetragen wurden, ist das Land Brandenburg zur Gewährleistung der Wiedergutmachung gehalten, unter Einschaltung von professionellen Erbenermittlern die anonymen Erben ausfindig zu machen.

### **Zu (4)**

Die Bereinigung der Rechtsverhältnisse an den Bodenreformgrundstücken soll grundsätzlich auf privatrechtlichem Wege erfolgen. Diese Lösung orientiert sich am Vorbild der Sachenrechtsbereinigung. Sie greift damit ein für die Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Grundstücken in den neuen Bundesländern bewährtes Modell auf. Dem Berechtigten nach diesem Gesetz wird ein privatrechtlicher Anspruch auf Erwerb des Eigentums an den von dem Land Brandenburg entzogenen Grundstücken eingeräumt. Der Anspruch richtet sich auf die Zustimmung zum Abschluss eines Grundstücksübertragungsvertrages zu den in diesem Gesetz im Einzelnen vorgeschriebenen Bedingungen. Anders als im SachenRBerG ist jedoch der Abschluss von Erbbaurechtsverträgen hier nicht vorgesehen, da hierzu kein Bedarf erkennbar ist. Die mit diesem Gesetz bezweckte Wiedergutmachung soll auch im Interesse des Landes Brandenburg endgültig stattfinden, so dass die zeitliche Begrenzung eines Erbbaurechts nicht dem Zweck des Gesetzes entsprechen würde.

Insoweit ist es erforderlich, die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über Schuldverhältnisse für anwendbar zu erklären. Das Land als im Grundbuch eingetragener Eigentümer gilt bis zum Zeitpunkt der Übereignung auf den Berechtigten im Sinne von Abs. 1 als mit der Verwaltung des Grundstücks beauftragt. Es übt insoweit die Rechte und Pflichten eines Treuhänders aus. Dies knüpft wiederum an die Rechtsnatur des Verhältnisses zwischen Verfügungsberechtigten und Rückübertragungsberechtigten nach dem VermG (siehe Wasmuth, in: Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR, Kommentar Vermögensgesetz, Vorb. § 3 Vermögensgesetz, Rn. 15) an. Aus dem Sinn und Zweck der Regelungen in Abs. 4 ergibt sich eine Verfügungssperre für Verfügungen über die betroffenen Grundstücke an andere Personen als an die Berechtigten nach diesem Gesetz. Die Verfügungssperre hat insoweit schuldrechtlichen Charakter und führt nicht zur dinglichen Unwirksamkeit der gesetzwidrigen Verfügung an Dritte. Damit soll weiteres Unrecht ausgeschlossen werden. Dies entspricht der Regelung in § 3 Abs. 3 Vermögensgesetz (siehe auch BGH VIZ 1998, 103; Wasmuth, a.a.O. § 3 Vermögensgesetz, Rn. 290). In Anlehnung an die Bestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes und der Bestimmungen über die Abwicklung der Bodenreform sind die Zivilgerichte zuständig für die Klärung von Rechtsfragen nach diesem Gesetz. Die Zuständigkeit regelt lediglich die funktionale Zuständigkeit der Zivilgerichtsbarkeit. Im Übrigen gelten die allgemeinen Zuständigkeitsregelungen (Streitwertzuständigkeiten der ordentlichen Gerichtsbarkeit).

## **Zu (5)**

Nach Absatz 5 sind im Innenverhältnis mehrerer berechtigter Mitglieder einer Erbengemeinschaft die Bestimmungen über die Besserberechtigung nach den §§ 11, 12 Art. 233 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch nicht anzuwenden. Die Praxis hat gezeigt, dass die Anwendung dieser Bestimmungen enormes Konfliktpotential in sich birgt. Ausgenommen ist die Sonderregelung in Abs. 1. Danach genießt der Begünstigte aus einem bestätigten Übernahme- und Übergabeprotokoll oder einer Entscheidung über den Besitz-wechsel nach den Besitzwechselerordnungen Vorgang. Diese Regelung bleibt unberührt. Ansonsten sollen im Verhältnis der Berechtigten als Begünstigte und dem Land Brandenburg keine internen Streitigkeiten zusätzlich die rechtliche Durchsetzung der gesetzlichen Ansprüche erschweren. Es bleibt bei der Erbquote der Berechtigten ohne die

Überprüfung einer Besserberechtigung eines Mitglieds der Erbengemeinschaft. Jeder Miterbe kann die Ansprüche allein gegen das Land Brandenburg geltend machen. Insoweit wird zur Klarstellung auf die Regelungen der §§ 2039 ff. Bürgerliches Gesetzbuch verwiesen. Anträge einzelner Miterben müssen darauf gerichtet sein, das Eigentum auf sämtliche Mitglieder der Erbengemeinschaft zu übertragen. Sind Mitglieder der Erbengemeinschaft nicht mehr auffindbar, sollen insoweit die Regelungen des SachenRBerG gelten. Dies ergibt sich aus dem Verweis auf § 17 Sachenrechtsbereinigungsgesetz im Rahmen der gesetzlichen Regelungen des § 10 dieses Gesetzes.

#### **§ 4 – Vollzugssperre**

Die Durchsetzung des Gesetzes könnte vereitelt werden, wenn das Land Brandenburg bisher nicht vollzogene Auflassungen in Vollziehung der Bodenreformabwicklungsbestimmungen der §§ 11 – 16 Art. 233 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch zum Abschluss bringt. Dies gilt insbesondere für anonyme Erben. Zudem soll die Regelung über die Vollzugssperre Kosten vermeiden. Verstößt das Land Brandenburg gegen die Anordnung der Vollzugssperre, liegt ein Fall des gesetzlichen Verstoßes gemäß § 823 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch vor. Hieraus resultierende Schadensersatzansprüche können insbesondere auf den Ausgleich von zusätzlichen Kosten zur Rückabwicklung des Vollzuges gerichtet sein. Als Landesgesetz ist die Regelung einbezogen in den Wirkungskreis der Schutzgesetze im Sinne von § 823 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (siehe u.a. Palandt-Sprau, § 823 Bürgerliches Gesetzbuch, Rn. 56 a, 72. Auflage).

#### **§ 5 – Veräußerungsverbot**

§ 5 begründet zu Lasten des verfügungsberechtigten Landes Brandenburg dessen Verpflichtung, den Abschluss dinglicher Rechtsgeschäfte oder die Eingehung langfristig vertraglicher Verpflichtungen ohne Zustimmung des Berechtigten zu unterlassen. Voraussetzung für die Unterlassungsverpflichtung ist anders als nach § 3 Abs. 3 Vermögensgesetz nicht der Nachweis einer Antragstellung nach diesem Gesetz § 5 begründet, somit die Verpflichtung des verfügungsberechtigten Landes Brandenburg dingliche Rechtsgeschäfte oder die Eingehung langfristiger

vertraglicher Verpflichtungen ohne Zustimmung des Berechtigten zu unterlassen. Dabei handelt es sich jedoch nicht um ein gesetzliches Verbot, sondern nur um eine schuldrechtliche Verpflichtung des der Verfügungsberechtigten gegenüber dem Berechtigten im Sinne von § 3 Abs. 1 des Gesetzes. Das bedeutet, dass auch gegenüber dem Berechtigten die Verfügungen und schuldrechtlichen Rechtsgeschäfte ohne Rücksicht auf eine etwaige Anmeldung der Ansprüche nach diesem Gesetz wirksam sind. Lediglich in den Fällen des kollusiven Zusammenwirkens des Erwerbers mit dem verfügungsberechtigten Land in Kenntnis der bestehenden Wiedergutmachungsansprüche des Berechtigten kommt ein Schadensersatzanspruch gemäß § 826 Bürgerliches Gesetzbuch mit der Folge der Naturalrestitution in Betracht.

Hat das Land Brandenburg als Verfügungsberechtigter unter Verstoß gegen das Veräußerungsverbot wirksam über den Gegenstand verfügt, ist es verpflichtet, den hieraus erzielten Erlös oder, wenn der Verkehrswert über dem Erlös liegt, den Verkehrswert anstelle des Grundstücks dem Berechtigten auszukehren. Dem nach § 2 Berechtigten steht unabhängig von der Veräußerung durch das Land Brandenburg generell ein Wahlrecht auf Rückführung der Grundstücke oder Ausgleich des Verkehrswertes zu. Für die Stichtagsbewertung der Ausgleichsregelung ist der Zeitpunkt maßgeblich, in dem der Berechtigte von seinem Anspruch nach diesem Gesetz Gebrauch gemacht hat. Zum Nachweis der stichtagsbezogenen Bewertung ist die schriftliche Antragstellung des Berechtigten im Sinne von § 2 dieses Gesetzes erforderlich. Für diesen Fall gilt auch die Vollzugspauschale im Sinne von § 12 des Gesetzes.

## **§ 6 – Rückübertragung von Vermögenswerten oder Verkehrswertentschädigung**

### **Zu (1)**

In § 6 Abs. 1 ist der wichtigste Grundsatz der Wiedergutmachung festgelegt. Danach sind Vermögenswerte, die den Maßnahmen im Sinne von § 1 des Gesetzes unterlagen, an die Berechtigten zurückzuübertragen. Hierfür gilt, abweichend von den Bestimmungen des Vermögensgesetzes, das Rechtsinstitut des Kontrahierungszwangs auf privatrechtliche Lösung. Der Anspruch auf



Rückübertragung der Grundstücke kann jedoch in Einzelfällen ausgeschlossen sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn bereits zwischenzeitlich dritte Personen die Grundstücke vom Land Brandenburg erworben haben. Zur Vermeidung weiteren Unrechts sollte in diesem Fall ein Ausgleichsanspruch in Höhe des Verkehrswertes zum Zeitpunkt der Antragstellung bestehen. Dies dient dem sozialen Frieden und soll weitergehendes Unrecht vermeiden. Für die Ermittlung von Verkehrswerten sind vereidigte und öffentlich bestellte Sachverständige beizuziehen, wenn eine Einigung zwischen den Parteien nicht erzielt werden kann. Als Stichtag gilt der Antrag des Berechtigten zur Rückübertragung der betroffenen Grundstücke im Wege des Kontrahierungszwangs nach den nachfolgenden Bestimmungen.

Ähnlich wie im Vermögensrecht (§ 3 Abs. 1 S. 2 1. Halbsatz Vermögensgesetz) wird klargestellt, dass der Berechtigte seinen Anspruch auf Rückübertragung/Entschädigung abtreten kann. Anders als im Vermögensrecht soll die Abtretung auch formlos gültig sein. Dies entspricht der ursprünglichen Regelung des § 3 Abs. 1 S. 2 1. Halbsatz a.F. Vermögensgesetz. Damit soll, auch zur Vermeidung weiterer Kosten, den Betroffenen die Möglichkeit gegeben werden, seine Ansprüche auf dritte Personen zu übertragen. Dies soll dem Umstand Rechnung tragen, dass nach Ablauf von nunmehr über 20 Jahren seit Inkrafttreten der Bestimmungen über die Abwicklung der Bodenreform oftmals die Rückführung der Grundstücke für die Berechtigten wirtschaftlich ausgeschlossen ist und in die allgemeine Lebensplanung nicht mehr passt.

## **Zu (2)**

Abs. 2 räumt dem Berechtigten ein Wahlrecht zwischen Entschädigung und Naturalrestitution ein. Soweit den Berechtigten ein Rückübertragungsanspruch nach diesem Gesetz zusteht, kann er die Entschädigung wählen. Das Wahlrecht des § 6 Abs. 2 lässt darüber hinaus das Recht nach § 8 unberührt. Der Berechtigte kann auch anstelle des Surrogationserlöses die Entschädigung wählen. Das Wahlrecht kann durch einfache schriftliche Erklärung gegenüber dem Land Brandenburg ausgeübt werden. Dies unterliegt keinem Fristenfordernis. Als Voraussetzung für die Ausübung des Wahlrechts ist der Nachweis der Berechtigung im Sinne von § 3 Abs. 1 des Gesetzes. Das Wahlrecht kann bis zur Beurkundung nach den Bestimmungen der Sachenrechtsbereinigung ausgeübt werden. Als Gestaltungsrecht kann sich der

Berechtigte hiervon nicht mehr lösen. Hat er das Wahlrecht ausgeübt, ist er daran gebunden.

## **§ 7 – Nutzungen**

Die in Vollziehung der Abwicklung der Bodenreform gemäß §§ 11 – 16 Art. 233 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch die gezogenen Nutzungen durch das Land Brandenburg sollen nicht zurückgeführt werden. Diese stehen dem Land Brandenburg ungeschmälert zu. Der Begriff „Nutzungen“ im Sinne dieser Norm entspricht der Legaldefinition des § 100 Bürgerliches Gesetzbuch. Danach sind Nutzungen Früchte i.S. von § 99 Bürgerliches Gesetzbuch sowie die Gebrauchsvorteile des Vermögenswertes. Früchte sind unmittelbare Sachfrüchte (§ 99 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch), also Erzeugnisse des Vermögenswertes, unmittelbare Rechtsfrüchte (§ 99 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch), also die Erträge eines Rechts (etwa Sachfrüchte des Nutzungsberechtigten oder Bodenschätze des Bergwerkeigentümers) sowie mittelbare Rechtsfrüchte (§ 99 Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch), somit Erträge, die der Vermögenswert aufgrund eines auf Nutzung oder Gebrauchs gerichteten Rechtsverhältnisses gewährt (vor allem Miet- und Pachtzinsen oder Überbaurente). Der Gebrauchsvorteil ist regelmäßig mit der Innehabung eines Vermögenswertes verbunden. Der Verbleib der Nutzungen zugunsten des Landes Brandenburg ist interessengerecht. Insoweit soll ein ausgewogener Ausgleich der widerstreitenden Interessen gewährleistet werden. Das Land Brandenburg hat erhebliche Verfahrenskosten in Vollziehung der Abwicklungsbestimmungen der Bodenreform gemäß §§ 11 – 16 Art. 233 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch getragen. Zur Vereinfachung der Verfahrensweise wird auf eine ursprünglich angedachte Vollzugspauschale (10 % der Verkehrswerte) verzichtet.

## **§ 8 – Anspruch auf Erlösauskehr**

### **Zu (1)**

Ist dem Land infolge der Veräußerung der Grundstücke die Rückübertragung des Vermögenswertes nicht möglich, so kann der Berechtigte von dem Land die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe aller auf den von ihm zu beanspruchenden

Vermögenwert entfallenden Geldleistungen aus dem Vertrag verlangen. Dies entspricht im Wesentlichen der Regelung des § 16 Investitionsvorranggesetz. Ein besonderer Ausgleichsanspruch nach dieser Bestimmung ist vom Gesetzgeber als Surrogat der Rückübertragungsansprüche ausgestaltet worden. Der Berechtigte darf für diesen Fall nicht schlechter stehen, als er stehen würde, wenn das Bodenreformgrundstück an ihn zurückübertragen worden wäre. Anders als in § 16 Investitionsvorranggesetz stehen dem Berechtigten auch die Erträge aus den Erlösen zu. Dies entspricht dem Surrogationsgedanken. Das Land kann sich in diesem Fall auch nicht darauf berufen, etwaige Erlöse zinslos hinterlegt zu haben. Gelingt es dem Berechtigten, nachzuweisen, dass er Erlöse als Anlagevermögen - beispielsweise durch Wertpapierankäufe - zinsbringend anlegen konnte, sind die so nachgewiesenen Erträge (nicht Zinsen) ebenfalls auszugleichen. Für den Auskunftsanspruch gilt im Übrigen das zu § 7 Abs. 2 Gesagte. Neben bereits gezogenen Erträgen bis zum Inkrafttreten des Gesetzes sind ab Inkrafttreten des Gesetzes die Erträge mit Zinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz der EZB gemäß § 247 Bürgerliches Gesetzbuch zu verzinsen. Ein weitergehender Ausgleichsanspruch besteht für den Berechtigten nicht.

## **Zu (2)**

Dieser Absatz hat insbesondere Bedeutung für die Fälle der anonymen Erben. Nach Auffassung des BGH in der Entscheidung vom 07.12.2007 (Az. V ZR 65/07) waren die Übertragungsvorgänge durch Einschaltung gesetzlicher Vertreter im Lande Brandenburg sittenwidrig nichtig. Diese Nichtigkeit wirkt sich auch auf die dingliche Verfügung aus. Hat das Land Brandenburg jedoch bereits zwischenzeitlich an dritte Personen weiterverfügt, gilt diese Verfügung als eine Verfügung eines Nichtberechtigten. Für diesen Fall ist eine Klarstellung unter Verweis auf § 816 Bürgerliches Gesetzbuch erforderlich. Die Regelung geht davon aus, dass der Erwerb von Nichtberechtigten für den Erwerber grundsätzlich kondiktionsfest ist (Grd: Die Vorschriften über den gutgläubigen Erwerb wären andernfalls bedeutungslos und rechtfertigen daher das Behaltendürfen, siehe auch Palandt-Sprau, § 816 Bürgerliches Gesetzbuch, Rn. 2, 72. Auflage). Der Verweis auf § 816 Bürgerliches Gesetzbuch hat auch Bedeutung für den Fall einer unentgeltlichen Verfügung zugunsten des Berechtigten. Danach gilt, dass auch der Erwerber vom Berechtigten in Anspruch genommen werden kann.

## **§ 9 – Haftungsfreistellung für entstandene Verfahrenskosten**

Das Gesetz sieht vor, dass das Land Brandenburg dem Anspruchsberechtigten die ihm entstandenen Verfahrenskosten im Anwendungsbereich der Abwicklungsbestimmungen über die Bodenreform gemäß §§ 11 – 16 Art. 233 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch in vollem Umfang auszugleichen sind. In vielen Fällen haben Betroffene hohe Verfahrenskosten tragen müssen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass das Land Brandenburg sogar nach Bekanntwerden des Urteils vom 07.12.2007 (Az. V ZR 65/07) noch Kostenfestsetzungsbeschlüsse gegen Betroffene vollstreckt hatte. Auszugleichen sind auch die dem Berechtigten entstandenen außergerichtlichen Verfahrenskosten, unabhängig, ob es sich hierbei um außergerichtliche Verfahrenskosten des Landes oder des Berechtigten handelt. Auszugleichen sind jedoch nur notwendig entstandene außergerichtliche Kosten des Berechtigten. Insoweit sind die Bestimmungen des RVG in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. In Fällen der Inanspruchnahme zum Geltungszeitraum der BRAGO sind diese Regelungen zu beachten.

## **§ 10 – Zwischenzeitliche Belastungen**

Sollte das Land Brandenburg in Einzelfällen die Grundstücke zwischenzeitlich belastet haben, gilt insoweit § 16 Abs. 10 Vermögensgesetz. Dem Berechtigten steht in diesem Fall gegen denjenigen, der das Grundpfandrecht bestellt hat, ein Anspruch auf Befreiung von dem Grundpfandrecht in dem Umfang zu, in dem es vom Berechtigten zu übernehmen wäre. Der aus dem Grundpfandrecht Begünstigte ist insoweit verpflichtet, die Löschung des Grundpfandrechts gegen Ablösung der gesicherten Forderung und gegen Ersatz eines aus einer vorzeitigen Ablösung entstehenden Schadens zu bewilligen. Mit dieser Regelung soll gewährleistet werden, dass der Rechtsinhaber nicht von der rechtlichen Auseinandersetzung zwischen dem Land und dem Berechtigten betroffen wird. Gleichzeitig soll zugunsten des Berechtigten gewährleistet sein, dass das Land die erforderlichen Handlungen vornimmt, um die Grundstücke lastenfrei zu übertragen. Es kann im Übrigen auf die Kommentierung zu § 16 Abs. 10 Vermögensgesetz verwiesen werden.

## **§ 11 – Anwendung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBerG) sowie sonstiger Gesetze zur Regelung offener Vermögensfragen**

### **Zu (1)**

Die Bereinigung der Rechtsverhältnisse soll auf privatrechtlichem Wege erfolgen. Diese Lösung orientiert sich am Vorbild der Sachenrechtsbereinigung. Es wertet damit ein für die Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Grundstücken in den neuen Ländern bewährtes Model auf. Dem Berechtigten wird ein privatrechtlicher Anspruch auf Erwerb des Eigentums an den Bodenreformgrundstücken eingeräumt. Es gelten hier die Grundsätze des Kontrahierungszwanges. Der Anspruch richtet sich auf die Zustimmung zum Abschluss eines Grundstücksübertragungsvertrages zu den in dem Gesetz vorgeschriebenen Modalitäten. Anders als in der Sachenrechtsbereinigung ist jedoch die Bewilligung eines Erbbaurechts ausgeschlossen. Diese Regelung ist deshalb erforderlich, weil ein Grund für die Bewilligung eines Erbbaurechts nicht gesehen wird. Insbesondere soll die Rückführung ohne Zahlung eines Kaufpreises oder eines Erbbauzinses umgesetzt werden. Die Ausübung des Erwerbsrechts erfolgt durch die Antragstellung auf Durchführung eines notariellen Vermittlungsverfahrens. Den Parteien bleibt es jedoch unbenommen, auf die Durchführung eines notariellen Vermittlungsverfahrens zu verzichten und ohne diese Formalitäten die Bereinigung vorzunehmen. Insoweit wird auf die Regelung des § 98 Abs. 2 SachenRBerG explizit hingewiesen. Dies ergibt sich im Übrigen aus den Grundsätzen der Privatautonomie.

### **Zu (2)**

Die Vorschriften des VermG über den Ausschluss der Rückübertragung haben sich bewährt. Danach gilt, dass im Falle der objektiven Unmöglichkeit sowie der zwischenzeitlich eingetretenen öffentlich-rechtlichen Überlagerung von Grundstücken eine Rückübertragung andernfalls neue Konflikte hervorrufen würde. Insbesondere ist die Rückübertragung ausgeschlossen, wenn dies von der Natur der Sache her nicht mehr möglich ist (beispielsweise im Falle der Rückübertragung, fehlende Zuwegung zum öffentlichen Straßenkörper). Die Rückübertragung ist ferner ausgeschlossen, wenn natürliche Personen oder gemeinnützige Stiftungen in redlicher Weise an dem Vermögenswert Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte erworben haben. Des Weiteren wäre die Rückübertragung ausgeschlossen, wenn

Grundstücke und Gebäude mit erheblichem baulichem Aufwand in ihrer Nutzungsart oder Zweckbestimmung verändert wurden und ein öffentliches Interesse an dieser Nutzung besteht oder die Grundstücke dem Gemeingebrauch gewidmet wurden. Das Gleiche gilt auch für die Einbindung von Grundstücken in die gewerbliche Nutzung. Hier gelten die Rechtsgrundsätze sowie die entwickelten rechtlichen Standards zu den Regelungen der §§ 4, 5 Vermögensgesetz.

Der Verweis auf § 3 Abs. 4 Vermögensgesetz sowie auf § 16 Abs. 1 Investitionsvorranggesetz dient der Klarstellung und steht im Zusammenhang mit der Regelung der §§ 5, 8 des Gesetzes.

## **§ 12 – Kosten**

Die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung tragen das Land und der Beteiligte zu gleichen Teilen. Diese Regelung knüpft an § 101 Sachenrechtsbereinigungsgesetz an. Damit haften beide Parteien auch gegenüber dem Notariat für entstehende Gebühren (gesamtschuldnerisch). Für das Innenverhältnis zwischen den Beteiligten gilt der niedergelegte Grundsatz „Halbteilung“. Entstandene Auslagen (insbesondere Rechtsanwaltskosten) werden nicht erstattet. Hier trägt jeder die ihm entstehenden Anwaltsgebühren. Sollte Grunderwerbssteuer anfallen, trägt diese ausschließlich das Land Brandenburg. Diese Regelung gilt nur im Falle der Vollziehung der verfahrensrechtlichen Bestimmungen nach der Sachenrechtsbereinigung. Eine privatautonome Regelung genießt Vorrang. Insoweit bestehen Möglichkeiten zur Abweichung von dieser Kostenregelung im Verhandlungswege.

## **§ 13 – Inhalt des Übertragungsvertrages**

Die Bestimmung stellt klar, dass im Einzelfall die Regelungen der Sachenrechtsbereinigung heranzuziehen sind, sofern sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt. Die vertraglichen Inhalte sind hier auf das Mindeste beschränkt. Insbesondere sind keine Kaufpreisregelungen zu treffen. Der Übertragungsvertrag hat im Wesentlichen die Eigentumsverschaffung zugunsten des Berechtigten zu regeln. Soweit die Übertragung von Genehmigungen abhängig ist (GVO-

Genehmigung, naturschutzrechtliche Genehmigungen), sind diese im standardisierten Verfahren einzuholen. Ein Vorkaufsrecht der Gemeinde besteht mangels Vorkaufsfall nicht. Die wesentlichen Bestandteile des Vertragsinhalts gibt das Gesetz selbst nicht vor. Dies gilt u.a. auch für Gewährleistungsregelungen. Hier gelten die allgemeinen Bestimmungen. Zudem sind die Grundsätze der Sachenrechtsbereinigung heranzuziehen. Es empfiehlt sich u.a. die weiteren Inhalte des Übertragungsvertrages nach den Grundsätzen des VerkFIBerG zu bestimmen, das sich ebenfalls an die Maßgaben des SachenRBerG orientiert (siehe hierzu Entwurf eines Gesetzes zur Bereinigung offener Fragen des Rechts an Grundstücken in den neuen Ländern (Grundstücksrechtsbereinigungsgesetz/ GrundRBerG, Drucksache 14/6204, S. 19 ff.).

#### **§ 14 – Verjährung**

Ansprüche nach diesem Gesetz verjähren nach § 196 Bürgerliches Gesetzbuch. Die Verjährung beginnt jedoch erst mit Inkrafttreten dieses Gesetzes. Im Übrigen gelten die allgemeinen Regelungen der Verjährung.

#### **§ 15 – Inkrafttreten**

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.