

Die Eigentumsverhältnisse an den altrechtlichen „Separationsinteressentengrundstücken“ in Ostdeutschland¹

I. Einleitung

Auf dem Gebiet der neuen Bundesländer sind bis heute in vielen Fällen die Eigentumsverhältnisse an altrechtlichen Separationsinteressentengrundstücken umstritten, weil für diese bis heute entweder keine Grundbücher angelegt worden sind bzw. bis heute in der ersten Abteilung des Grundbuchs als Eigentümer „die Bauern- und Kossätengenossenschaft“ bzw. „die rezessmäßige Interessengemeinschaft als Gesamthandseigentümer“ oder auch nur „die Realgemeinde“. Bei diesen Flächen handelt es sich um Relikte der sogenannten „Allmende“, also um zum Ende des zweiten Weltkrieges fortbestehende Reste des aus dem Mittelalter stammenden gemeinschaftlichen Eigentums der Dorfgenossen, welches entsprechend der deutschrechtlichen Tradition der gemeinschaftlichen Nutzung aller Bauern des Dorfes unterlag. Praktisch geht es im Wesentlichen um land- oder forstwirtschaftlich kaum nutzbare, minderwertige Brachflächen, Lehm- und Sandgruben, Gräben, Schafwäsche-Stellen, Holzungen, Wege und ähnliche minderwertige Flächen. Da jedenfalls auf dem Gebiet des Landes Brandenburg die Grundbücher teilweise bis heute diesbezüglich nicht berichtigt worden sind, sind die Eigentumsverhältnisse in solchen Fällen umstritten. Es geht einmal um die Frage, ob die Rechtsnachfolger der im Grundbuch eingetragenen Mitglieder der dort bezeichneten „Interessentengemeinschaften“ noch Rechte geltend machen können, zum Anderen, ob diese zu DDR-Zeiten landwirtschaftlich durch frühere LPG- oder staatliche Güter genutzten Flächen heute Eigentum des Bundes² oder Eigentum der örtlichen Gemeinde sind. Nachfolgend soll die rechtshistorische Entwicklung dieser Flächen sowie anschließend die aktuelle Rechtslage dargestellt werden.

II. Rechtshistorische Entwicklung am Beispiel einer Gemeinde in Brandenburg

Das Bundesverwaltungsgericht beschreibt die ursprüngliche Rechtsstellung der Bauerngemeinschaft an diesen Grundstücken folgendermaßen:

„Die altrechtlichen Gemeinschaften³ waren Selbstverwaltungseinheiten, die zwischen der bürgerlichen Privatgesellschaft und dem Staat standen. Sie gingen aus den alten Markgemeinden hervor, deren Gemeinheitsgut - die sogenannten Allmende - sie verwalteten⁴. Sie versahen Aufgaben, die im Allgemeininteresse der dörflichen Gemeinschaft lagen. Mit der

¹ Der Autor ist selbständiger Einzelanwalt und arbeitet in Potsdam; von 1991 bis 1999 war er im Rechtsamt der Stadt Potsdam für die kommunalen Grundstücke zuständig

² Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH bzw. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

³ gängige Bezeichnungen auch: Altgemeinden, Realgemeinden, Interessentenschaften

⁴ unverändert grundlegend: Gierke, Deutsches Privatrecht, Band 1, 1895, Seiten 596 – 619

Bildung der politischen Gemeinde wurden bestimmte Aufgaben auf diese verlagert, während restliche Aufgaben - namentlich solche, deren Erfüllung Grundbesitz erforderte - bei der altrechtlichen Gemeinschaft verblieben. Damit standen im Dorf zwei Selbstverwaltungseinheiten nebeneinander, die sich vor Allem nach ihrem Mitgliederkreis unterschieden: Während die Mitgliedschaft in den altrechtlichen Gemeinschaften den Hofbauern im Dorf verblieben war, umfasste die Mitgliedschaft in der politischen Gemeinde auch andere Einwohner, also Familienangehörige, Gesinde, landlose Bauern und Angehörige anderer Berufe.⁵

Während noch im Mittelalter der überwiegende Teil der Feldmark gemeinschaftlich von den Bauern des Dorfes bewirtschaftet wurde und deshalb entsprechend große Teile der Feldmark als Gemeinschaftsflächen galten⁶, ging der Umfang der gemeinschaftlichen Flächen im Laufe der Jahrhunderte immer mehr zurück im Zusammenhang mit der fortschreitenden Zuteilung dieser Gemeinschaftsflächen an örtliche Bauern zu Sondereigentum. Zur Entwicklung seit der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts in Preußen heißt es bei Giercke, Deutsches Privatrecht, Band 1, 1895, Seiten 596 bis 619:

„Nun aber ergriff der Staat selbst die bewusste Fortführung dieses Auflösungsprozesses als eine der volkswirtschaftlichen Aufgaben, die er durch eine umfassende Agrargesetzgebung zu lösen suchte. Die Agrargesetzgebung des 19. Jahrhunderts näherte sich dem angestrebten Ziel immer mehr, bis Ende des 19. Jahrhunderts mit der Abkehr von dem rein individualistischen Wirtschaftsideal in einzelnen Punkten eine Gegenströmung durchdrang. Zur Leitung und Durchführung des Werkes errichtete er zum Teil eigene Behörden⁷. Die Gesetzgebung wandte sich sowohl gegen die genossenschaftliche Gebundenheit des Einzelbesitzes wie gegen den ländlichen Gemeinbesitz. Hauptsächlich sind es drei Klassen von Maßregeln, die hier in Betracht kommen: Die Zusammenlegung der Grundstücke, die Ablösung der Eigentumsbeschränkungen und die Gemeinheitsteilung⁸. ... Während anfangs nach manchen Gesetzen die Markeinteilung durch die Staatsbehörden von Amts wegen durchgeführt werden sollte, hat nach allen geltenden Gesetzen der Staat sich zwar die endgültige Entscheidung über die Zulässigkeit einer Teilung vorbehalten, jedoch die Entschliebung über deren Vornahme in den Willen der Beteiligten verlegt.“

In Brandenburg haben sich z. B. auf dem Gebiet des Amtes Gartz (Oder) bis in die Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg große, einer bäuerlichen Gemeinschaft, den sogenannten „Separationsinteressenten“, nach den Regeln des altdeutschen Rechts „zur gesamten Hand“⁹ zustehende Flächen erhalten. Die Art dieses von den Eigentumsformen des BGBs abweichenden Gemeinschaftseigentums an diesen Flächen beschreibt Giercke (siehe oben) wie folgt:

⁵ BVerwG 14.6.2006, 3 C 18.05

⁶ sogenannte „Allmende“

⁷ In Preußen die Generalkommissionen mit den ihnen unterstellten Spezialkommissaren; darüber als Rechtsprechungsbehörde das Oberlandeskulturgericht (früher: Revisionskollegium) zu Berlin. Das Verfahren in Auseinandersetzungssachen richtet sich in Preußen nach dem Gesetz vom 18.2.1880, (vgl.: Glatzel/Sternberg, Das Verfahren in Auseinandersetzungsangelegenheiten, Berlin 1880

⁸ Im Gebiet des preußischen Landrechts werden im Begriff der „Gemeinheitsteilung“ alle drei Maßregeln zusammengefaßt; so schon in den seit 1750 beginnenden Verordnungen, im preußischen Landrecht I, 17, § 311 ff., im Landeskulturedikt vom 14.9.1811 und besonders in der noch geltenden Gemeinheitsteilungsordnung vom 7.6.1821 nebst Verordnung vom 28.6.1838, Deklaration vom 31.3.1841 und 26.7.1847 und Gesetz vom 2.3.1850.

⁹ gemeinschaftlich

„In den altpreußischen Landesteilen wurde die Allmende grundsätzlich für ein besonderes Gemeinschaftsvermögen der nutzungsberechtigten Gemeindemitglieder erklärt und zum Teil geradezu den Regeln des Miteigentums unterworfen¹⁰.

2. Fortexistenz der altrechtlichen Separationsinteressentengemeinschaftsgrundstücke nach Inkrafttreten des BGBs

Wegen der besonderen Bedeutung der so beschriebenen „Separationsinteressenten-Gemeinschaftsgrundstücke“ im ländlichen Raum ist durch Artt. 113 und 164 EGBGB mit dem Inkrafttreten des BGBs am 1.1.1900 die soeben beschriebene besondere Eigentumsform an diesen ländlichen Gemeinschaftsgrundstücken einschließlich der landesrechtlichen Regelungen zu den „Separationsinteressenten-Gemeinschaften“ in das neue –bis heute geltende– bundeseinheitliche Bürgerliche Recht des BGBs übergeleitet worden.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Erkenntnis, dass in Preußen auch noch nach Inkrafttreten des BGBs und der Abschaffung der Monarchie durch Begründung von Rentengütern im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes von 1919 im Wege eines „Rentengutsrezesses“ eine altrechtliche Separationsinteressentengemeinschaft entstehen konnte. Dies war dann der Fall, wenn der Rentengutsrezeß entsprechend § 22 des Preußischen Landesrentenbankgesetzes vom 29.12.1927¹¹ auf Antrag durch Vermittlung des Vorstehers des Kulturamtes erfolgte.

Nach dieser Vorschrift leitete der Kulturamtsvorsteher das Verfahren¹² vom Anfang bis zum Abschluss selbständig unter voller persönlicher Verantwortlichkeit. Auf dieses preußische Rentengutsverfahren im Sinne des § 22 Landesrentenbankgesetz fanden gemäß § 22 V Landesrentenbankgesetz die altrechtlichen Vorschriften für die Gemeinheitsteilungen (s.o. bei FN 8) hinsichtlich des Verfahrens, insbesondere für die hier in Rede stehenden Gemeinschaftsgrundstücke das preußische Gesetz vom 18.2.1880¹³ in vollem Umfang Anwendung¹⁴. Demgemäß hatte der Vorsteher des Kulturamtes auch noch nach 1919 in Ansehung der gemeinschaftlichen Grundstücke „altrechtliches Gesamthandseigentum“ im Sinne des preußischen Gesetzes vom 18.2.1880 begründet und den Rentengutserwerbern hieran entsprechende Anteile unentgeltlich zugewiesen.

¹⁰ so durch das Preußische A.L.R. II, 7 § 23, 28; vgl. Weisung des Justizministers vom 12.2.1845 (Justizministerialblatt Seite 38) und Plenarbeschluß des Obertribunals vom 17.10.1845 (Entscheidungen XI Seite 74); doch wurde nicht nur allgemein eine Reihe von Abwandlungen des römischen Miteigentums anerkannt, sondern vielfach der von germanistischer Seite aufgestellte Begriff eines besonders gearteten deutschen „Gesamteigentums“ auf gemeine Marken angewandt)...

¹¹ GS Seite 283

¹² Rentengutsverfahren

¹³ Gesetz über das Verfahren in Auseinandersetzungssachen

¹⁴ siehe hierzu: Haack, Das Reichssiedlungsgesetz, 2. Auflage 1935, Seite 52 – 54

3. Bedeutung des Beschlusses des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 12.7.2018¹⁵

Die Entscheidung des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 12.7.2018 (5 W 100/17) hat - unnötigerweise - in einem sogenannten, die Entscheidung nicht tragenden, „obiter dictum“ hinsichtlich der in einer Gemeinde des Amtes Gartz (Oder) belegenen Grundstücke, welche einer erst durch Rentengutsrezess aus den Jahren 1930 bis 1935 gebildeten „Gemeinschaft der jeweiligen Eigentümer der Rentengüter als Gesamthandseigentümer kraft rezessmäßiger Interessengemeinschaft“ gehörten, Zweifel zum Ausdruck gebracht, ob diese Gemeinschaft ein „altrechtlicher Personenzusammenschluss“ im Sinne der beiden Kommunalisierungsgesetze der Länder Mecklenburg und Brandenburg seien. Aufgrund der oben dargestellten rechtlichen und tatsächlichen Grundlagen dieses 1930 bis 1935 entstandenen Gemeinschaftseigentums steht jedoch fest, dass die von dem Brandenburgischen Oberlandesgericht zum Ausdruck gebrachten Zweifel jeder Grundlage entbehren. Vielmehr ist dem Wortlaut und den aus den Gesetzesmotiven hervorgehenden Zwecken der insoweit identischen „Kommunalisierungsgesetze“ aus den Jahren 1948 und 1951 (diese werden sogleich erläutert) unzweideutig zu entnehmen, dass alle diejenigen Grundstücke kommunalisiert wurden, welche einer „Interessengemeinschaft“ im Sinne der durch Artikel 113 in Verbindung mit Art. 164 EGBGB übergeleiteten landesrechtlichen Vorschriften¹⁶ zustanden. Aus den sogleich darzulegenden Gründen¹⁷ war gerade auch die durch den Rentengutsrezess aus dem Jahre 1930 durch das Kulturamt gebildete „rezessmäßige Interessengemeinschaft als Gesamthandseigentümer“ eine solche, von den Kommunalisierungsgesetzen Mecklenburg und Brandenburg als „überlebt“ angesehene und deshalb aufgelöste „altrechtliche Gemeinschaft“.

Das Ziel der preußischen Gemeinheitsteilungsordnung, nämlich die Versorgung der zuvor zum großen Teil unter feudaler Abhängigkeit lebenden ländlichen Besitzer einer Hufe¹⁸ mit ausreichenden, wirtschaftlich tragfähigen landwirtschaftlichen Flächen, ist auch bis 1945 nicht erreicht worden. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts und mit der Wende zum 20. Jahrhundert nahm die Neuaufteilung der landwirtschaftlichen Flächen insbesondere in den Gebieten östlich der Elbe noch zu, wobei der Staat zunächst auf der Grundlage der Gemeinheitsteilungsordnung und ihrer Ausführungsbestimmungen durch die Spezial- und Generalkommissionen hiermit die zunehmende Landflucht und Abwanderung in die industriellen Zentren in den Ballungsgebieten des Reiches mäßigen wollte. Dieses Ziel wurde durch Gründung der Preußischen Ansiedlungskommission und 1912 der Gesellschaft zur Förderung der inneren Kolonisation¹⁹ befördert. Dabei blieben aber die bewährten gesetzlichen und behördlichen Instrumente, also die Gemeinheitsteilungsordnung samt Ausführungsvorschriften mit ihren ausführenden Behörden²⁰, unangetastet.

Mit dem Ende der Monarchie und der aus der Novemberrevolution 1918 hervorgegangenen Weimarer Republik wuchs die Bedeutung dieses gesetzlichen und behördlichen Instrumenta-

¹⁵ 5 W 100/17

¹⁶ In den ehemals preußischen Landesteilen: Gesetz betreffend die durch ein Auseinandersetzungsverfahren begründeten gemeinschaftlichen Angelegenheiten vom 2.4.1887 i.V.m. Gesetz über Landeskulturbehörden vom 3.6.1919, GS Nr. 30 Seite 101

¹⁷ OLG Naumburg 7.2.2020, 12 W 60/19

¹⁸ Hofstelle

¹⁹ sogenannte „Siedlungsgesetzgebung“

²⁰ Spezial- und Generalkommissionen

riums der ländlichen Flurbereinigung nochmals, weil man jetzt durch die Neuzuteilung von Agrarflächen „eine Ableitung des Bevölkerungs- und Arbeitskräftedrucks aus den Städten in den ländlichen Raum und in landwirtschaftliche Tätigkeiten“ und damit „eine höhere Unabhängigkeit bei der Nahrungsmittelproduktion zu erreichen“ suchte. Zu diesem Zweck wurden die Aufgaben der in „Kulturämter“ und „Landeskulturämter“ umbenannten Spezialkommissionen und Generalkommissionen der Gemeinheitsteilungsgesetzgebung durch das neue Reichssiedlungsgesetz vom 11.8.1919²¹ erweitert. Hierdurch konnten die bewährten Instrumente der Gemeinheitsteilung durch staatlich genehmigten und sachenrechtlich umgesetzten „Rezess“²² auch bei der Aufteilung einiger zu diesem Zweck aufgekauften, zuvor unwirtschaftlich betriebenen, „Rittergüter“ und staatlichen Domänen Anwendung finden. Durch die radikale Änderung der politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen waren östlich der Elbe einige Rittergüter überschuldet bzw. unwirtschaftlich geworden.

Durch aufgrund des Reichssiedlungsgesetzes von 1919 geschaffene, privatrechtlich organisierte Siedlungsgesellschaften wurden die betreffenden „feudalen“ Güter zunächst ihren früheren Eigentümern abgekauft und anschließend unter Anwendung des bodenrechtlichen Instrumentariums der Gemeinheitsteilung an meist zuvor landlose Landarbeiter als sogenannte „Rentengüter“ verkauft und aufgeteilt. Die Finanzierung des Kaufpreises erfolgte durch die Rentenbanken, an die der Käufer des Rentengutes eine jährliche Geldrente zu zahlen hatte.

Wichtig ist hinsichtlich der hier interessierenden Problematik der „Separationsinteressenten-Gemeinschaftsgrundstücke“, dass auch nach dem Jahr 1919 die Siedlungsgesellschaften im Zusammenwirken mit den Kulturämtern in den Aufteilungs-Rezessen nach dem Reichssiedlungsgesetz auf der Grundlage der gemäß Artt. 113 und 164 EGBGB in Preußen fortgeltenden Gemeinheitsteilungsordnung neue „Separationsinteressenten-Gemeinschaften“ gebildet haben, denen entsprechende, für die Bildung einer Hofstelle ungeeignete, Gemeinschaftsflächen²³ zugeordnet wurden. Praktisch wurde dies dadurch umgesetzt, dass jeder Erwerber einer aus dem Rentenguts-Rezess hervorgehenden Hofstelle²⁴ gleichzeitig – ohne zusätzliches Entgelt – einen entsprechenden Anteil an der gesamthänderisch durch diese Flächen verbundenen Gemeinschaft „der Separationsinteressenten“ erhielt. Dieser gesamthänderische Vermögens-Anteil führte also zur Mitgliedschaft in der „Gemeinschaft der Separationsinteressenten“ und konnte nur als untrennbarer Bestandteil des Rentengutes veräußert werden. Diese Rechtslage bestand in Brandenburg und in Mecklenburg-Vorpommern fort bis in die unmittelbare Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg. In anderen ehemals preußischen Landesteilen gilt sie bis heute. Die dinglichen Anteilsrechte der Mitglieder der Gemeinschaft der Rentengutsbesitzer waren also auch nach dem Zweiten Weltkrieg aufgrund der Fortgeltung der Gemeinheitsteilungsordnung und ihrer Ausführungsgesetze weiterhin „altrechtliche“ Rechtspositionen, die grundsätzlich von den Eigentumsformen des BGBs abwichen. In einer aktuellen Entscheidung aus dem Jahre 2020 hat das Oberlandesgericht Naumburg²⁵ hierzu folgende Ausführungen gemacht:

²¹ RGBl. Seite 1429

²² behördlich vermittelter und genehmigter Landaufteilungsvertrag

²³ meist Ödland, Wald, Zweckgrundstücke

²⁴ durchschnittliche Fläche: ca. 14 Hektar

²⁵ 12 W 60/19

„Die Eintragung der vorbezeichneten Eigentümer als Gesamthandsgemeinschaft geht auf den bestätigten Rentengutrezess vom 29.2.1928 zurück. Ziel und Gegenstand der Rentengutrezesse oder auch Gemeinheitsteilungen war seit dem 19. Jahrhundert, die wirtschaftlich nutzbaren und bislang gemeinschaftlich genutzten Grundstücke²⁶ den Nutzern im Interesse einer besseren wirtschaftlichen Verwertbarkeit zu Alleineigentum zuzuweisen und die sogenannten Zweckgrundstücke²⁷ ... im gemeinschaftlichen Eigentum zu belassen, wobei Miteigentümer dieser Zweckgrundstücke²⁸ nur diejenigen sein konnten, die im Wege des Rezesses auch sogenannte Stammgrundstücke zugewiesen erhielten. In einem das Verfahren abschließenden und obrigkeitlich bestätigten Rezess wurde festgelegt, wer an den Grundstücksumlegungen beteiligt war, wer eine Landabfindung erhielt und wer demnach Miteigentümer oder Interessent der Zweckgrundstücke war. Wer ein Stammgrundstück erhielt, gehörte ohne weiteres der Gemeinschaft der Interessenten an, die weiterhin Eigentümer der gemeinschaftlich genutzten Zweckgrundstücke waren. Diese Regelung lag in der deutschrechtlichen Tradition der Allmende begründet, welche seit dem Mittelalter gemeinschaftliches Eigentum der Dorfgemeinschaften war und der gemeinschaftlichen Nutzung unterlag...

Die Rechtsnatur der aus derartigen Auseinandersetzungsverfahren²⁹ hervorgegangenen Rechtsgemeinschaften hinsichtlich der Zweckgrundstücke ist in den zugrundeliegenden Rechtsvorschriften, der Preußischen Gemeinheitsteilungsordnung vom 7.6.1821 und dem Gesetz betreffend die durch ein Auseinandersetzungsverfahren begründeten gemeinschaftlichen Angelegenheiten vom 2. April 1887, nicht definiert. Einigkeit besteht in Rechtsprechung und Literatur darin, dass das Eigentum der in gemeinschaftlicher Nutzung verbleibenden Grundstücke den am Rezess Beteiligten zustehen sollte und diese - soweit im Rezess nicht anders bestimmt - eine deutschrechtliche Gemeinschaft zur gesamten Hand bilden³⁰. Um den Zweck der gemeinschaftlichen Nutzung weiter erfüllen zu können, sollte das Miteigentum ungeteilt und rechtlich untrennbar mit dem Eigentum der Stammgrundstücke verbunden bleiben. Das Anteilsrecht stand damit den Eigentümern der Stammgrundstücke nicht persönlich zu, sondern war und ist untrennbarer Bestandteil des Zweckgrundstückes und geht stets auf den jeweiligen Eigentümer dieses Grundstücks über. Das Kammergericht hat zur Rechtsnatur der Beteiligung an den Zweckgrundstücken in seinem Beschluss vom 10. Juni 1915, 1 L 102/15, ausgeführt: ... „dass es sich bei diesem Wegegrundstücke hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse daran nicht um freibewegliche Miteigentumsrechte handelt, sondern um das Miteigentum an einer bestimmten (Real-) Gemeinschaft an einer den ausschließlichen Zwecken dieser Gemeinschaft dienenden Landfläche, die, um diese Zwecke dauernd erfüllen zu können, ungeteilt und rechtlich untrennbar mit dem Eigentum an den zur Benutzung dieser Flächen berechtigten Grundstücken verbunden bleiben soll und muss“³¹.

Die entsprechenden Interessentengemeinschaften, deren Mitglieder als Eigentümer der Stammgrundstücke auch Eigentümer der Zweckgrundstücke waren, sind nach diesen Ausführungen an juristische Personen angenäherte, genossenschaftliche Züge aufweisende Gesamthandsgemeinschaften deutschen Rechts ohne eigene Rechtspersönlichkeit ... Bei

26 Gemeinheiten

27 Interessenten- oder Separationsgrundstücke

28 sogenannte Interessenten

29 Rezessen

30 Seehusen, Zum Recht der Teilungs- und Verkopplungsinteressentengemeinschaften, Recht der Landwirtschaft 1962, 306; OLG Celle, 3.2.1964, 1 U 97/62, RdL 1964, 157; OVG Magdeburg, 25.4.2007, 1 L 39/06; OLG Hamm, 12.4.1973, 15 W 166/72, RdL 1974, 73

31 KGJ 48, 199

derartigen altrechtlichen Gemeinschaften bildet die Gemeinschaft einen körperschaftlich organisierten Verband. Das Eigentum steht nicht Einzelpersonen sondern der Gesamtheit der Teilhaber zu... Die aus diesen Rezessen hervorgegangenen Gemeinschaften bestehen gemäß Artikel 113, 164 EGBGB fort. Gemäß Artikel 164 Satz 1 EGBGB, § 117 GBO bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften über die zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuches bestehenden Realgemeinden und ähnliche Verbände, deren Mitglieder als solche zu Nutzungen an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken berechtigt sind, in Kraft, ungeachtet dessen, dass das BGB Gesamthandseigentum nur in der Form der von ihm ausdrücklich geregelten Gemeinschaften³² kennt. Hiernach sind die landesgesetzlichen Vorschriften über die zur Zeit des Inkrafttretens des BGB bestehenden Realgemeinden und ähnlichen Verbände, deren Mitglieder als solche zu Nutzungen unter anderem an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken berechtigt sind, in Kraft geblieben. Die Regelungen haben auch in der DDR weiter gegolten³³ und bestehen in Sachsen-Anhalt nach § 2 II Nr. 1 des Zweiten Gesetzes zur Bereinigung des zu Landesrecht gewordenen Rechts der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik vom 26. Februar 1998³⁴ ausdrücklich fort³⁵.

Folglich sind auch die auf dem Gebiet des Landes Brandenburg, zum Beispiel auch im Bereich des Amtes Gartz (Oder), nach dem Jahre 1919 auf der Grundlage eines Rentengutrezesses geschaffenen „Rezess-Interessentengemeinschaften“ altrechtliche Gemeinschaften bzw. Realgemeinden im Sinne von Artikel 164 EGBGB³⁶.

4. Rechtsentwicklung nach dem 2. Weltkrieg in der Sowjetischen Besatzungszone bzw. der Deutschen Demokratischen Republik

Abweichend von der Rechtslage in Sachsen-Anhalt sind sowohl in Mecklenburg-Vorpommern als auch in Brandenburg auf der Grundlage der oben zitierten Landesgesetze alle nach dem Ende des 2. Weltkrieges noch bestehenden „altrechtlichen“ Separationsinteressentengemeinschaften im Sinne der Artt. 113, 164 EGBGB, § 117 GBO kraft Gesetzes aufgelöst und deren Grundstücke zunächst kommunales und dann staatliches Eigentum geworden.

Nach dem zweiten Weltkrieg und der Errichtung der Länder durch die sowjetische Militäradministration haben sowohl das Land Mecklenburg durch Gesetz vom 29.4.1948³⁷ als auch das Land Brandenburg mit Gesetz vom 11.5.1951³⁸ alle auf der Grundlage der gemäß Artt. 113 und 164 EGBGB fortbestehenden, nun als „überlebt“ geltenden, Separationsinteressenten-Gemeinschaften aufgelöst und deren Grundbesitz kraft Gesetzes in das Vermögen der örtlichen politischen Gemeinde überführt. Eine entsprechende Regelung enthielt in Sachsen

32 z.B. eheliche Gütergemeinschaft, Erbengemeinschaft

33 §§ 2 II, 15 EGZGB

34 GVBl Seite 80

35 vgl. zur Weitergeltung des Preußischen Gesetzes betreffend die durch ein Auseinandersetzungsverfahren begründeten gemeinschaftlichen Angelegenheiten vom 2.4.1887: BVerwG, Urteil vom 29.8.2006, 8 C 21.05, RN 33; OVG Magdeburg, 25.4.2007, 1 L 39/06 RN 28

36 anderer Ansicht, allerdings nur im Rahmen eines „obiter dictums“: OLG Brandenburg, 12.7.2018, 5 W 100/17 unter Ziffer 6., vermutlich beruhend auf der fehlerhaften Kommentierung bei Münch-Komm/Säcker, 4. Auflage, Artikel 164 EGBGB RN 4.

37 Gesetz über die Aufhebung von Sonderrechten an Gemeindevermögen, GBl. Nr. 11 Seite 77

38 Gesetz über die Auflösung der Gemeinschaften der Separationsinteressenten, GBl. Nr. 3, Seite 8

das Gesetz vom 30.9.1948 über die Aufhebung von Altgemeinden und Beräumung alter Vorrechte 39. In Thüringen galt das Gesetz vom 29.5.1947 über die Sondernutzungsrechte von Gemeindeangehörigen oder Klassen von solchen 40 in Verbindung mit Ausführungsverordnungen 41. Das thüringische Gesetz wich insoweit von den Regelungen in Brandenburg, Mecklenburg und Sachsen ab, als dort die Kommunalisierung nur auf Antrag im Einzelfall erfolgte und nur gegen Entschädigung.

Ausweislich der Begründung des erwähnten mecklenburgischen Gesetzes bezieht sich dieses auf alle zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens fortbestehenden „historischen Realgemeinden“. Dabei handelt es sich ausweislich der Gesetzesmotive um alle im Rahmen der Teilungen der Feldmark übrig bleibenden „Grundstücksteile“, die sich nicht für die Teilung eigneten und in gemeinschaftlichem Besitz und Eigentum der früheren Grundstückseigentümer blieben und bestimmte Aufgaben, wie die Instandhaltung von Gräben, Wegen, Brücken und Sitten der Realgemeinden zu erfüllen hatten. Diese nach dem Bürgerlichen Recht am Ende des 2. Weltkriegs fortbestehenden Rechtsgemeinschaften sollten nach dem Willen des mecklenburgischen Gesetzgebers aufgehoben werden, weil sie „den jetzigen demokratischen Grundsätzen widersprechen und für die Verwaltung nicht fördernd, sondern nur hemmend wirken“ (amtliche Begründung, LT-Drs. Nr. 181, 1948 Mecklenburg). Nach Ansicht des Verfassers spricht der aus den Gesetzesmotiven hervorgehende Wille des damaligen mecklenburgischen Gesetzgebers, alle historisch überkommenen Formen gemeinschaftlichen Eigentums an solchen landwirtschaftlichen Flächen, welche aus damaliger Sicht einen „gemeinnützigen Zweck“ hatten, zu vergesellschaften, für eine Überführung in das Eigentum der damaligen Gemeinde. Der Gesetzgeber ging offenkundig davon aus, daß derartige Eigentümergemeinschaften historisch überholt waren.

Die Grundbuchämter waren danach verpflichtet, den kraft Gesetzes erfolgten Übergang dieser Grundstücke in das Eigentum der Gemeinden berichtigend im Grundbuch einzutragen. Leider ist dies z. B. bei den im Amt Gartz/Oder liegenden Gemeinschaftsflächen bis heute nicht geschehen. Infolge der Abschaffung der kommunalen Selbstverwaltung im Jahre 1952 in der DDR wurde auch dieses Eigentum der ehemaligen Kommunen kraft Gesetzes Eigentum des Gesamtstaates⁴². Da bereits die Eintragung des Gemeindeeigentums unterblieben war, wurde auch der Übergang der hier besprochenen Flächen in das Eigentum des Volkes nicht mehr im Grundbuch nachvollzogen, so dass die betreffenden Grundbücher bis heute als Eigentümer die „Bauerngenossenschaft“ bzw. die „Gemeinschaft der Separationsinteressenten“ verlautbaren. Diese Grundbucheinträge sind jedoch falsch, weil die soeben erwähnten Landesgesetze aus dem Jahre 1948⁴³ und 1951⁴⁴ diese Grundstücke in das Eigentum der politischen Gemeinde überführt haben und Gemeindeeigentum in der DDR im Jahre 1952 Volkseigentum⁴⁵ geworden ist, welches wiederum kraft Gesetzes durch Artt. 21 und 22 Einigungsvertrag am 3.10.1990 auf die heutigen Gebietskörperschaften und die bundeseigene Treuhandanstalt aufgeteilt wurde.

39 Gesetz- und VO-Blatt Land Sachsen 1948 Seiten 530

40 Altgemeinden, Realgemeinde, Gemeindegliedervermögen

41 Regierungsblatt Thüringen I Seite 52

42 Volkseigentum

43 Mecklenburg

44 Brandenburg

45 Eigentum des Gesamtstaates)

5. Rechtslage seit der Wiedervereinigung, 3.10.1990

a)

Die hier besprochenen brandenburgischen Grundstücke sind überwiegend Vermögensgegenstände, welche zu den Stichtagen der Artikel 21 und 22 Einigungsvertrag land- oder forstwirtschaftlich durch eine landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft oder einen staatlichen Landwirtschafts- oder Forstwirtschaftsbetrieb genutzt wurden⁴⁶. Aufgrund der oben dargelegten anspruchsbegründenden Tatsachen dürften jedenfalls die - im Grundbuch als Volkseigentum erfassten - Grundstücke dann zu den Stichtagen der Artikel 21 und 22 Einigungsvertrag als „volkseigenes Vermögen in der Land- und Fortwirtschaft“ i.S.d.

§§ 1 VI TreuhG, 1 I 1 Ziff. 1 VZOG anzusehen und damit zunächst Finanzvermögen des Bundes geworden sein. Nach Auffassung des Verfassers handelt es sich bei den sonstigen Grundstücken der hier besprochenen Fallgruppe⁴⁷ dagegen überwiegend um kommunales Finanzvermögen der Gemeinde im Sinne der Regelung des Art. 22 I 1 Einigungsvertrag. Kommunales Finanzvermögen im Sinne dieser Regelung sind alle ehemals volkseigenen „Betriebe und Einrichtungen, Grundstücke und Bodenflächen – soweit nicht ohnehin Verwaltungsvermögen –, die bis zum 3.10.1990 in der Rechtsträgerschaft der ehemaligen Räte der Gemeinden, Städte und Kreise standen oder von ihnen genutzt wurden und zu diesem Zeitpunkt für kommunale Zwecke im üblichen Rahmen vorgesehen waren“⁴⁸.

Soweit die hier besprochenen Flächen zu DDR-Zeiten bzw. zu den Stichtagen des Einigungsvertrages weder land- noch forstwirtschaftlich dauerhaft nutzbar waren⁴⁹, handelt es sich richtiger Ansicht nach zuordnungsrechtlich um „Rechtsträger-Vermögen“ der ehemaligen örtlichen Räte im Sinne des Art. 22 I Satz 1 Einigungsvertrag, da bei einer ordnungsmäßigen Berichtigung des Grundbuchs zu DDR-Zeiten aufgrund der Regelung des § 14 II der Rechtsträgeranordnung⁵⁰ vom 11.10.1974 der Rat der Gemeinde als Rechtsträger hätte eingetragen werden müssen. Nach dieser, volkseigene Grundstücke betreffenden, DDR-Regelung war zwingend der örtliche Rat der Gemeinde dann „als Rechtsträger einzusetzen“, wenn keine Notwendigkeit bestand, diese einer dauerhaft ertragbringenden Nutzung im Sinne von § 14 I dieses Gesetzes zuzuführen.

Unter Berücksichtigung einer historischen sowie teleologischen Betrachtungsweise im Lichte des Art. 28 GG rechnen in den ehemals preußischen Landesteilen Deutschlands im ländlichen Bereich diejenigen Grundstücke, die auf der Grundlage der „Gemeinheitsteilungsordnung“ und ihrer Nachfolgegesetze dauerhaft durch Rezess der „örtlichen Separationsinteressengemeinschaft“ als gemeinschaftliche Flächen zustehen sollen, kraft Natur der Sache zum kommunalen Finanzvermögen „im üblichen Rahmen“. Dies ergibt auch eine vergleichende Betrachtung der Situation in den anderen ostdeutschen Bundesländern, wo die ent-

⁴⁶ VG Berlin, 05.05.2022, 29 K 42/22

⁴⁷ unberichtigter Grundbuchstand seit 1945

⁴⁸ vgl. Bundesinnenministerium, Arbeitsanleitung zur Übertragung kommunalen Vermögens, Informationsdienst Kommunal Nr. 10 vom 16.11.1990, Seite 17, 22; Nr. 24 vom 19.4.1991, Seiten 1, 11; Albrecht, VIZ 1992, 88, 91.

⁴⁹ Brachflächen, Feucht- und Teichgebiete, Wegeflächen

⁵⁰ GBl. I Seite 489

sprechenden Flächen jeweils durch Überleitungsgesetze der örtlichen politischen Gemeinde zugeordnet worden sind⁵¹.

Aber auch in mehreren „alten“ Bundesländern werden diese historischen ländlichen Gemeinschaftsflächen aus der „Allmende“ heute kraft Sachzusammenhangs als in die Zuständigkeit der politischen Gemeinde fallend betrachtet⁵². Richtiger Ansicht nach ist bei der Frage des Umfangs des durch Art. 22 I Satz 1 Einigungsvertrag den Kommunen zugeordneten Finanzvermögens auf die durch Art. 28 II GG geschützten „Bedürfnisse und Interessen abzustellen, die in der örtlichen Gemeinschaft wurzeln oder auf sie einen spezifischen Bezug haben“⁵³.

b)

Unabhängig davon hat die Gemeinde gegenüber dem Bund einen zuordnungsrechtlichen Restitutionsanspruch im Sinne der Art. 22 I 7 Einigungsvertrag, § 11 VZOG. Der Umstand, dass die Gemeinden manchmal erst im Jahre 2018 bei der Zuordnungsbehörde diesen Restitutionsanspruch geltend gemacht und dadurch die Ausschlussfrist des § 7 III 1 in Verbindung mit § 1 IV VZOG versäumt haben (Fristablauf 31.12.1995), kann der Gemeinde nicht entgegengehalten werden, da sie durch höhere Gewalt an der rechtzeitigen Antragstellung gehindert war bzw. die Fristversäumung auch auf die Tatsache zurückzuführen ist, dass das Amtsgericht seiner Verpflichtung, von Amts wegen den im Jahre 1948 kraft Gesetzes erfolgten Übergang in das Vermögen der öffentlichen Hand im Grundbuch einzutragen, bis heute nicht nachgekommen ist.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hat die betroffene Gemeinde im Falle der Nichteinhaltung der Ausschlussfrist des § 7 III VZOG jedenfalls dann einen Anspruch auf „Nachsichtgewährung“, wenn ein sogenannter „Härtefall“ vorliegt. Dies ist nach dieser Rechtsprechung dann der Fall, wenn erstens die Versäumung der Anmeldefrist auf staatliches Fehlverhalten einer Behörde der Bundesrepublik Deutschland bei der Anwendung von Rechtsvorschriften zurückzuführen ist, ohne deren korrekte Beachtung der Anmeldefrist seine Rechte nicht wahrnehmen kann, und wenn zweitens durch die Berücksichtigung der verspäteten Anmeldung der Zweck der Ausschlussfrist des § 7 III VZOG nicht verfehlt wird⁵⁴. Das Bundesverwaltungsgericht verweist in diesem Zusammenhang auf die entsprechende Rechtsprechung zu § 30a I Vermögensgesetz⁵⁵.

Dr. Robbert

⁵¹ so bereits vor der Wiedervereinigung in Brandenburg, Mecklenburg, Thüringen (hier war die Kommunalisierung von der Durchführung eines Entschädigungsverfahrens abhängig) und Sachsen, zuletzt 52 z. B. in NRW: Gesetz über die durch ein Auseinandersetzungsverfahren begründeten gemeinschaftlichen Angelegenheiten, GVBl. 2015, 701.

⁵³ VG Berlin, 4.9.2018, 33 K 13.18; RN 20 mit weiteren Nachweisen

⁵⁴ BVerwG 13.7.2002, 3 B 100.02; siehe insbesondere auch: Verwaltungsgericht Berlin, 28.7.2016, 29 K 138.14, unter Ziff. 2. im Zusammenhang mit einem Zuordnungsrechtsstreit betreffend ein „Separationsinteressenten-Grundstück“.

⁵⁵ hierzu: BVerwG 28.3.1996, 7 C 28/95.