
Von: sachsen-anhalt@bauernbund.de <sachsen-anhalt@bauernbund.de>

Gesendet: Freitag, 15. Oktober 2021 10:49

An: 'bauernbund@t-online.de' <bauernbund@t-online.de>

Betreff: Freitags-Brief 15.10.2021: EU-Agrarreform, Dünge-VO, Auflösung alte Separationsgemeinschaften

Liebe Mitglieder,

anbei folgende Informationen, Termine und Fristen:

1. Stand der EU-Agrarreform – Referentenentwürfe

Die Referentenentwürfe GAP-DirektzahlungsVO und KonditionalitätenVO (früheres Greening) liegen seit einer Woche vor. Gestern fand dazu eine digitale Verbandsanhörung mit dem Bundesministerium statt.

Im November finden noch die Abstimmungen im Bundesrat statt, dann muss Deutschland bis Jahresende seinen Strategieplan einreichen. Los geht es dann 2023.

Es ist ein unheimlicher Aufwand, was mit der neuen Agrarreform jetzt noch zusätzlich auf die Betriebe zukommt. Wir werden uns bemühen, schnellstmöglich eine Art „Prämienrechner“ zur Verfügung zu stellen (werden gerade von den Beratungsunternehmen erarbeitet), damit Sie genau für Ihren Betrieb kalkulieren können. Die geplanten Einheitsbeträge für die Öko-Regelungen habe ich Ihnen im Anhang angefügt. Erste Analysen dazu haben das Ergebnis, dass die angesetzten Vergütungen wohl nicht ausreichen werden, um die Kosten zu decken.

2. Mitteilungspflicht nach DüngeVO bis 31.10.2021

Bis zum o.g. Termin müssen alle Betriebe den gesamtbetrieblichen Nährstoffeinsatz N und P und die Betriebe in roten N- Gebieten zusätzlich schlagbezogene Daten an die LLG melden. Ausgenommen sind nur Betriebe, die auf keinem Schlag wesentlichen Nährstoffmengen ausbringen.

Infos und Meldetools dazu unter: <https://llg.sachsen-anhalt.de/themen/pflanzenernaehrung-und-duengung/informationen-zu-duengerechtlichen-mitteilungspflichten/#c280087>

3. Vor fast einem Jahr ist das **„Gesetz über die Auflösung der Personenzusammenschlüsse alten Rechts in Sachsen-Anhalt“** in Kraft getreten (19. November 2020). Wenn Sie als eine solche Separationsgemeinschaft betroffen sind und die Auflösung abwenden wollen, müssen Sie **bis 31.12.2021** einen Antrag an Ihr zuständiges ALFF stellen. Dort wird dann das weitere Verfahren geprüft. Das Ministerium hat derzeit nochmal Hinweise zur Bearbeitung an die ALFF-Mitarbeiter gegeben.

§ 1 Auflösung

(1) Die Personenzusammenschlüsse alten Rechts im Sinne des Artikels 233 § 10 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche sind mit Ablauf des 31. Dezember 2021 aufgelöst.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn:

1. die Vertretungsbefugnis der Gemeinde durch einen bestandskräftigen Bescheid der Flurneuordnungsbehörde nach Artikels 233 § 10 Abs. 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche aufgehoben worden ist oder

2. **bis zum 31. Dezember 2021** ein Antrag nach Artikels 233 § 10 Abs. 4 Satz 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche gestellt und über diesen noch nicht bestandskräftig entschieden worden ist. In diesem Fall ist der Personenzusammenschluss alten Rechts aufgelöst, wenn der Antrag bestandskräftig abgelehnt wird. Eine Ausfertigung des bestandskräftigen Bescheides ist der Gemeinde, die den Personenzusammenschluss alten Rechts vertreten hat, zu übersenden.

Im Anhang noch einen Aufsatz zum Thema. Unter IX, Seite 15 werden Aussagen zum Bestehen alter Personenzusammenschlüsse getroffen. Dort steht auch beschrieben, welche Schritte und Nachweise für den Erhalt der Separationsgemeinschaft erforderlich ist.

Morgen gibt es auf Einladung von Minister Schulze eine „Verbände-Kennenlern-Runde“ in Magdeburg, an dem auch (noch) BM Klöckner zu Gast sein wird. Von unserem Verband wird uns Martin Dippe vertreten.

Mit freundlichen Grüßen
Annekatriin Valverde

Deutscher Bauernbund e.V.
Adelheidstr. 1
06484 Quedlinburg

Tel: 03946-70 89 06
Fax: 03946-70 89 07
e-mail: bauernbund@t-online.de
www.bauernbund.de

Ausgestaltung der Ökoregelungen in D

Hintergrundinformation zu den Stellungnahmen

Norbert Röder¹, Frank Offermann², Thomas de Witte²

1) Thünen-Institut für Ländliche Räume, 2) Thünen-Institut für Betriebswirtschaft



Ein Satz vorneweg

Gemeinsame Arbeit des TI (ökonomische Abschätzungen) und des Konsortiums der Ex-ante-Evaluierung des GAP-Strategieplans (ökologische Bewertung)

Grundsätzliches Vorgehen

1. Auswertung der vom BMEL bereitgestellten Interventionsbeschreibungen
2. Abschätzung des Prämienrahmens anhand typischer Betriebskonstellationen (Intensive Viehhaltung, Ackerbau von extensiv bis intensiv)
3. Abschätzung der Umweltwirkungen
4. Iterativer Prozess zwischen BMEL und TI zur Abschätzung
 1. des Budgetbedarfs inkl. Volatilität
 2. der Verteilung der Inanspruchnahme (regional und nach Betriebstypen differenziert) in Abhängigkeit von bundeseinheitlicher Prämienhöhen und Förderauflagen (Interventionsbeschreibungen)
 3. Ableitung von Vorschlägen zur Erhöhung der Budgeteffizienz

Rahmenbedingungen zum Prozess der Erstellung der Stellungnahmen

- BMEL-Aufträge zu unterschiedlichen Zeitpunkten mit konkreten Vorgaben zu möglichen Ausgestaltungen der Ökoregelungen
- wegen des dringenden Beratungsbedarfs wurden Stellungnahmen oftmals kurzfristig erstellt
- Stellungnahmen basieren auf dem Informationsstand der Autoren zum **Zeitpunkt der Erstellung**. Unterschiede zu den Verordnungsentwürfen z. B. bei der Ausgestaltung
 - EU- und nationales Recht
 - Interventionsbeschreibung
 - Konditionalitäten / Definitionen
 - (ferner Agrarumwelt- und Klimamaßnahmen der 2. Säule der GAP durch die Länder nur in Ansätzen bekannt)

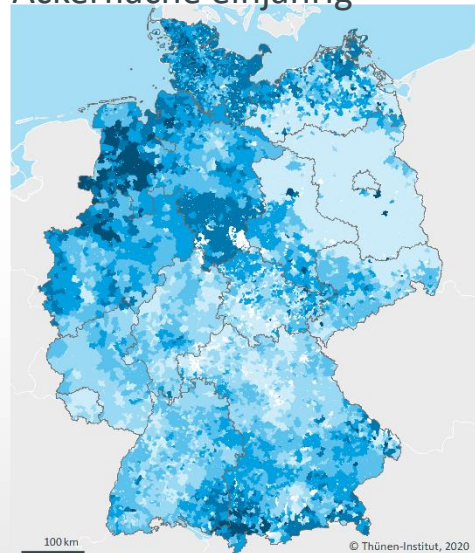
- Auf „Norm-“Einzelfläche bezogen, Umfang und Lokalisierung der Flächen nicht berücksichtigt
- Ökologischer Bewertungsrahmen lässt Platz für hochwertige / spezifische Maßnahmen der 2. Säule

- Ökoregelungen unterscheiden sich wesentlich von AUKM
 - neue Größenordnung bei der Inanspruchnahme
 - ➔ Erfahrungen aus AUKM können höchstens extrapoliert werden
 - Prämienhöhe einziges Steuerungsinstrument
 - weitgehende Kombinierbarkeit der Einzelmaßnahmen auf der Fläche
 - Deutlich höhere Flexibilität für die Landwirte
 - 1 statt 5 Jahre Bindung der Landwirte an die Auflagen
 - Am 15.05. ist schon viel gelaufen
 - Keine Gefahr von Nachforderungen
- ➔ Selbst bei sonst gleichen Auflagen, ist mit anderer Akzeptanz als bei AUKM zu rechnen

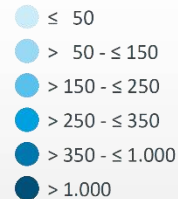
- Berechnung sind Szenarien und keine Prognosen
 - Abschätzung auf Basis
 - typischer Einzelfälle (Betriebe, Kulturen) (zur Absteckung des Prämienrahmen)
 - von Massendaten (TBN, InVeKoS (2016))
modellgestützt und expertenbasiert (Umsetzungsumfänge in Abhängigkeit von Prämienhöhen)
 - Grundannahme der Modelle „homo oeconomicus“
 - große Unbekannte: Akzeptanz (i. S. v. vereinbar mit Werten der LW) der Maßnahmen
- ➔ Versuch, über verschiedene Datenquellen und Ansätze den Umfang der Auswirkungen, Wechselwirkungen zwischen Maßnahmen sowie die Unsicherheiten abzuschätzen und darzustellen

- Große regionale und betriebliche Unterschiede in den Opportunitätskosten (Verteilung der Grenzopportunitätskosten um 6 % stillzulegen)

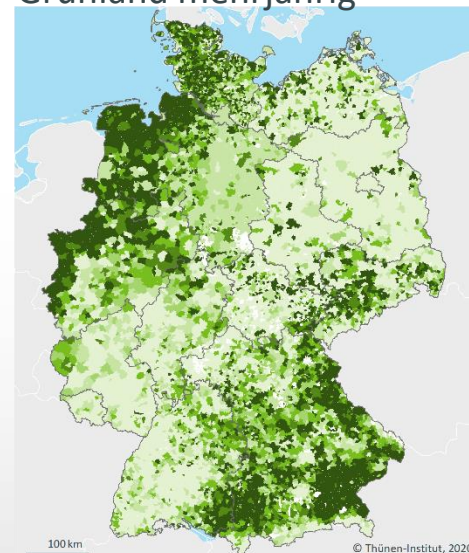
Ackerfläche einjährig



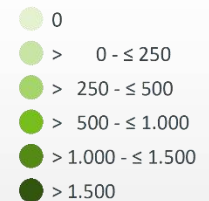
Opportunitätskosten
(EUR / ha AF)



Grünland mehrjährig



Opportunitätskosten
(EUR / ha DGL)



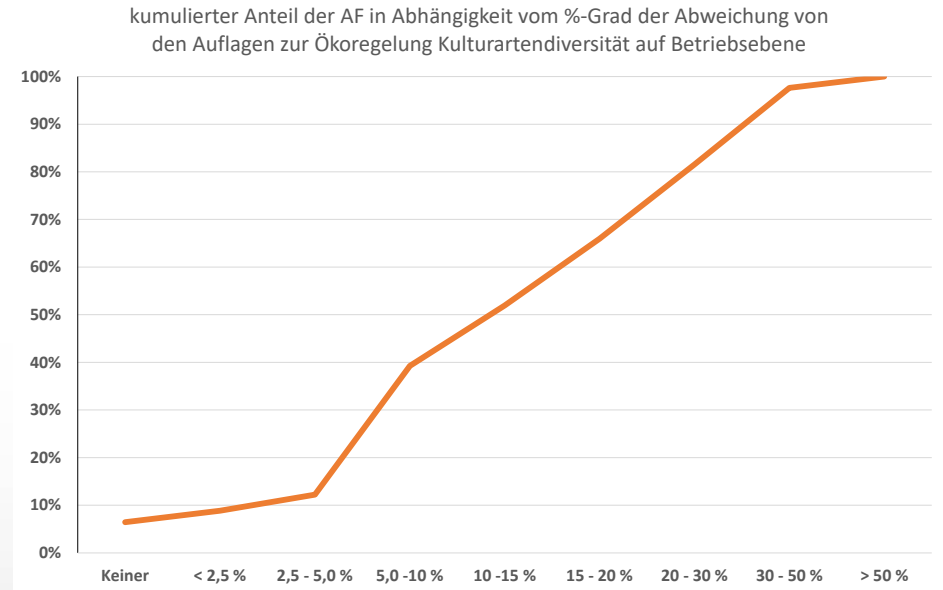
Quelle: Röder et al (2020)

ÖR nicht produktive Flächen

- Zielkonflikt zwischen Maßnahmen in Gunstregionen \Leftrightarrow effizienter Mitteleinsatz \Leftrightarrow Verbrachung von bzw. sehr hohe Produzentenrenten in Ungunstlagen
- Abschätzung mit Hilfe von InVeKoS + KTBL Daten sowie Angebotsmodellen (FARMIS)
- Ansatz: gestaffelte Prämie (Konzept des abnehmenden Grenznutzens)
- Veränderte Staffelung in hohen Stufen führt v. a. zur Verlagerung zwischen mittelintensiven und intensiven Regionen
- Budgetrelevante Änderung in VO-Entwurf ggü. Annahmen TI: (nein)
- Sicherheit der Schätzung des Budgetbedarfes: Mittel - Hoch
- Wesentliche Unsicherheitsfaktoren:
Akzeptanz durch LW (Landwirt \neq Landschaftspfleger), Ausgestaltung 2. Säule, Preise, Flächenheterogenität innerhalb der Betriebe

- Durch gezielte Einsaaten kann der ökologische Wert an Stilllegungsflächen deutlich gesteigert werden
- Abschätzung des Mindestanreizes auf Basis: Saatgut (eher einfache Mischung) und Saatkosten
- Bei Maßnahmenbeschreibung der VO werden nur einfachste Mischungen zum Einsatz kommen
- Budgetrelevante Änderung in VO ggü. Annahmen TI: (nein)
- Sicherheit der Schätzung des Budgetbedarfes : Mittel – Hoch
- Wesentliche Unsicherheitsfaktoren:
Akzeptanz durch LW

- Große (regionale und) betriebliche Unterschiede in den Opportunitätskosten
- Sehr viele Betriebe mit sehr geringem Anpassungsbedarf

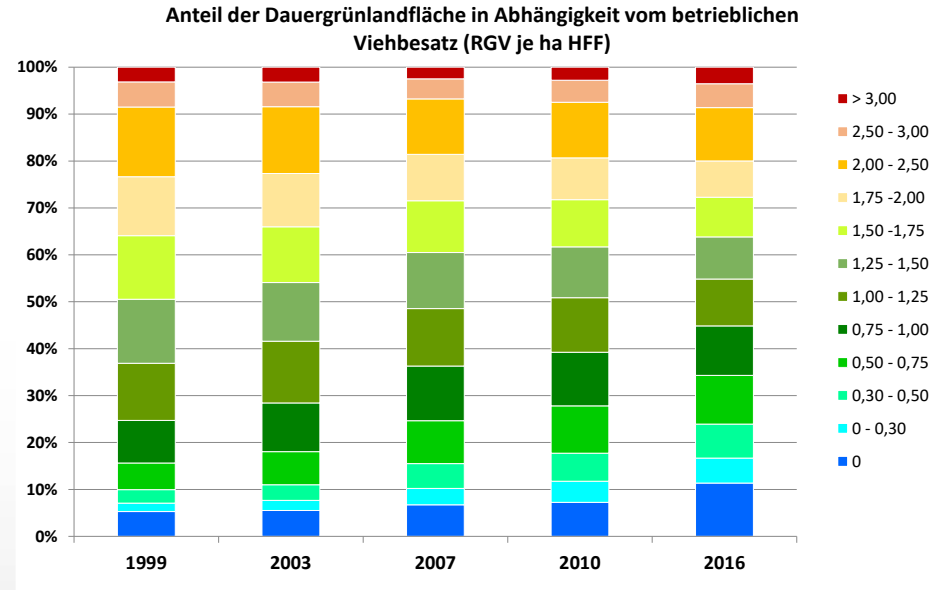


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der InVeKoS-Daten der Länder

ÖR Vielfältige Kulturen

- Abschätzung mit Hilfe von InVeKoS (Anpassungsbedarf) + Angebotsmodellen (FARMIS)
- Budgetrelevante Änderung in VO ggü. Annahmen TI: (nein)
- Sicherheit der Schätzung des Budgetbedarfes: niedrig
- Wesentliche Unsicherheitsfaktoren:
Preise, Witterung, Wechselwirkung GLÖZ9-Aufstockung, Kulturdefinition,
Ausgestaltung 2. Säule
Abschätzungen reagieren sehr sensitiv

- Rückgang der Raufutterfresserhaltung (Zunehmend Restgrünland)
- Hoher politischer Druck auf Grund von Vertragsverletzungsverfahren
- Viehbesatz von 0,5 – 1,0 RGV je ha DGL meist mit stärkstem Effekt für Biodiversität
- Gegenüber Referenz Nutzungsaufgabe sehr hohe Prämienhöhen ableitbar



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der ASE

ÖR Grünlandextensivierung

- De facto extensive und intensive Grünlandbewirtschaftung getrennte Welten
→ Anlehnung an GAK Fördersätze
- Abschätzung auf Basis statistischer Analysen (InVeKoS)
- Budgetrelevante Änderung in VO ggü. Annahmen TI: ja
- Sicherheit der Schätzung des Budgetbedarfes: Sehr hoch

ÖR Kennarten

- Ausgangslage: vgl. ÖR Grünlandextensivierung
- Im Vgl. zu ÖR Grünlandextensivierung Anreiz zur ökologischen Optimierung
- De facto extensive und intensive Grünlandbewirtschaftung getrennte Welten → Anlehnung an GAK Fördersätze
- Statistische Abschätzung Datenbasis wie bei ÖR Grünlandextensivierung zstl. Anteil des HNV-Grünlandes in den Ländern
- Budgetrelevante Änderung in VO ggü. Annahmen TI: ja
- Sicherheit der Schätzung des Budgetbedarfes: Mittel
- Wesentliche Unsicherheitsfaktoren:
Akzeptanz durch LW, Ausgestaltung 2. Säule, Definition Grünland, Flächenzuschnitt

- Erträge offen und meist langfristig oder Nutzen abhängig von spezifischen Konzepten
→ keine valide Kalkulation möglich
- Als Investitionsmaßnahme sollte eine räumliche Steuerung erfolgen, da z. T. negative ökologische Effekte
- Abschätzung auf Basis statistischer Analysen, Expertenwissen
- Budgetrelevante Änderung in VO ggü. Annahmen TI: ja
- Sicherheit der Schätzung des Budgetbedarfes: gering
- Wesentliche Unsicherheitsfaktoren: Ausgestaltung 2. Säule, Akzeptanz der Landwirte, Abgrenzung zu anderen ÖR, Akzeptanz Eigentümer/Verpächter

- Ziel der Farm-to-fork-Strategie: Reduktion des Einsatzes des PSM-Einsatzes um 50% bis 2030
- Technologieoffene Option (Testballon); relativ dynamische Entwicklung zumindest bei Herbizidalternativen
- In einigen Kulturen, Standorten und Witterung bei entsprechender Technik machbar
- Wenig systematische Informationen zu ökonomischen und ökologischen Implikationen eines alleinigen PSM-Verzichtes (Evaluierung der Effekte angezeigt)
- → Prämienniveau eher niedrig angesetzt

ÖR Verzicht PSM-Einsatz

- Abschätzung auf Basis statistischer Analysen, Literaturanalyse, Expertenwissen und Fallstudien
- Budgetrelevante Änderung in VO ggü. Annahmen TI: nein
- Sicherheit der Schätzung des Budgetbedarfes: Gering - Mittel
- Wesentliche Unsicherheitsfaktoren:
Akzeptanz der Landwirte, Ausgestaltung 2. Säule, Witterung, Verfügbarkeit alternativer Technik

- De-facto Ausgleich für eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten und für geringere Wirtschaftlichkeit der Landnutzung in den Schutzgebieten
- De-facto Umkehr des Grundsatzes im Naturschutzrecht: „der sich Wohlverhaltende, ist der ökonomisch Dumme“.
- Abschätzung auf Basis statistischer Analysen
- Budgetrelevante Änderung in VO ggü. Annahmen TI: nein
- Sicherheit der Schätzung des Budgetbedarfes: hoch

Zusammenfassung der Herausforderungen und Lösungsansätze

- Bundeseinheitliche Regelungen (Prämien)
 - führen aufgrund unterschiedlicher Opportunitätskosten zu unterschiedlichen Teilnehmeraten zwischen a) Regionen und b) Betriebstypen
 - Lösungsansatz: gestaffelte Prämien bei Aufstockung GLÖZ 9; ABER: nicht bei allem Regelungen anwendbar
- Art der Prämienkalkulation
 - Sollte sich nicht an Durchschnittskosten orientieren, sondern an der angestrebten Inanspruchnahme (ökologisches Ziel), d.h. Kosten der Grenzanbieter
- Neue Maßnahmen ohne Erfahrung zur ökol. Wirksamkeit und ökonomischen Akzeptanz
 - Lösungsansatz: konservativ starten und Erfahrungen sammeln

Zusammenfassung der Herausforderungen und Lösungsansätze

- Budgetrestriktionen
 - Gefahr der Überzeichnung mit anschließender Kürzung und Akzeptanzverlust
 - Lösungsansatz: konservative Prämien mit Option eines Aufschlages
- Prämienniveau des VO-Entwurfs sind budgetkonservativ, d. h. Annahme im Entwurf relativ hohe Inanspruchnahme bei niedrigen Prämienätzen, daraus folgt
 - Budget wird höchst wahrscheinlich nicht überschritten
 - Inanspruchnahme wird eher niedriger sein als erwartet (zumindest am Anfang)

A photograph of three cows in a grassy field. One cow is standing on the left, another is lying down in the middle, and a third is standing on the right. The background is a dense forest of tall evergreen trees. The text is overlaid on the image.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Kontakt: Norbert Röder
norbert.roeder@thuener.de

So plant das BMEL die Vergütung der Öko-Regelungen

Name Öko-Regelung	Geplanter Einheitsbetrag (2023)
1. eine Bereitstellung von Flächen zur Verbesserung der Biodiversität und Erhaltung von Lebensräumen durch:	
a) nichtproduktive Flächen auf Ackerland über den im Rahmen der Gemeinsamen Agrarpolitik geltenden Konditionalität genannten verpflichtenden Anteil der Betriebsfläche (4 %) hinaus,	4 % Stilllegung verpflichtend in der Konditionalität
	4-5% 1300€/ha
	5-6% 500€/ha
	6-7% 300€/ha
b) Aufwertung des Ackerlands zu Blühstreifen, das der Betriebsinhaber nach Buchstabe a als nichtproduktive Fläche bereitstellt,	Prämie aus a + 150 €/ha
c) Anlage von Blühstreifen oder -flächen in Dauerkulturen oder	150 €/ha
d) Altgrasstreifen oder -flächen in Dauergrünland,	1% 900€/ha, 1-3% 400€/ha, 3-6% 200€/ha
2. ein Anbau vielfältiger Kulturen mit mindestens fünf Hauptfruchtarten im Ackerbau einschließlich des Anbaus von Leguminosen mit einem Mindestanteil von 10 Prozent,	30 €/ha
3. die Beibehaltung einer agroforstlichen Bewirtschaftungsweise auf Ackerland,	60 €/ha
4. die Extensivierung des gesamten Dauergrünlands des Betriebs,	115 €/ha
5. die ergebnisorientierte extensive Bewirtschaftung von Dauergrünlandflächen mit Nachweis von mindestens vier regionalen Kennarten,	240 €/ha
6. die Bewirtschaftung von Acker- oder Dauerkulturflächen des Betriebes ohne Verwendung von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln,	100 €/ha

Name Öko-Regelung**Geplanter Einheitsbetrag
(2023)**

7. die Anwendung von durch die Schutzziele bestimmten
Landbewirtschaftungsmethoden auf landwirtschaftlichen Flächen in Natura
2000-Gebieten, 40 €/ha

Quelle: GAP-Referentenentwürfe; Zusammenstellung aus top agrar 10/2021

Auflösung der Personenzusammenschlüsse alten Rechts in Sachsen-Anhalt

Professor Walter Böhringer, Heidenheim/Brenz*

In Sachsen-Anhalt hat der Landesgesetzgeber nunmehr Rechtsvorschriften zur Auflösung der Personenzusammenschlüsse alten Rechts erlassen. Mit einem Rechtsbereinigungsgesetz werden die Relikte alter Feldergemeinschaften der letzten Jahrhunderte beseitigt. Die Auflösung soll grundsätzlich zum 31. Dezember 2021 erfolgen. Das Vermögen des altrechtlichen Personenzusammenschlusses, insbesondere Grundstücke, geht kraft Gesetzes im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die Belegenheits-Gemeinde über. Diese übernimmt entschädigungslos die Rechte und Pflichten der altrechtlichen Personenzusammenschlüsse, unterliegt jedoch einer Verwendungsbindung.

I. Herkommen

Im 19. Jahrhundert wurden durch Gemeinheitsteilungen¹ (Separation) die ländlichen Bodenverhältnisse neu geordnet. Bisher gemeinschaftlich genutzter Grundbesitz wurde in behördlich geleiteten Auseinandersetzungsverfahren – ähnlich den heutigen Verfahren zur Flurneuordnung – unter die Berechtigten zu Individualeigentum verteilt. Im verfahrensabschließenden Rezess konnte aber wiederum gemeinschaftliches Eigentum begründet werden. Die Länder konnten be-

stimmten, dass alle Zweckgrundstücke wie z.B. Wege und Gräben den Separationsinteressenten zur gemeinschaftlichen Nutzung und Unterhaltung verblieben.² Sie bildete den Personenzusammenschluss alten Rechts.

Diese altrechtlichen Gemeinschaften waren Selbstverwaltungseinheiten, die zwischen der bürgerlichen Privatgesellschaft und dem Staat standen.³ Nach Art. 181 EGBGB blieb Eigentum, welches am 1. Januar 1900 mehreren nicht nach Bruchteilen zustand, erhalten. Bei dieser Eigentumsordnung verblieb es gemäß Art. 113 EGBGB vorbehaltlich landesrechtlicher Regelung auch nach dem Inkrafttreten des BGB am 1. Januar 1900.⁴ Nach dem Zweiten Weltkrieg hatten ei-

* Der Autor ist Notar a.D. und Honorarprofessor an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg, Dozent der Deutschen Anwalt-/Notarakademie sowie Patennotar im Gutachtendienst des Deutschen Notarinstituts.

1 ZB die Preußische Gemeinheitsheitsteilungsordnung vom 7.6.1821 (Preuß. GS 1821, S. 53).

2 RG, Urt. v. 15. Dezember 1924 – V 644/1923 (unveröffentlicht).

3 BVerwG, Urt. v. 14. Juni 2006 – 3 C 5/06, LKV 2007, 82 = RdL 2006, 269.

4 BGH, Beschl. v. 13. März 2008 – V ZB 113/07, BGH-Report 2008, 712 = NVwZ-RR 2008, 742; Böhringer, NJ 2000, 120; Tröster, Rpfleger 1960, 85.

nige Länder⁵ der Sowjetischen Besatzungszone bzw. die DDR von der Möglichkeit der Auflösung der Personenzusammenschlüsse Gebrauch gemacht und die Separationsgemeinschaften aufgehoben.⁶ Die Aufhebung erscheint dabei durchgängig als Verschmelzung mit der politischen Gemeinde. Es wurde dabei entschädigungslos der Träger des Vermögens ausgewechselt. An die Stelle der altrechtlichen Gemeinschaft trat die politische Gemeinde. An die Stelle der Hofeigentümer traten die Gemeindeglieder.

II. Heutiges Vorkommen

In Sachsen-Anhalt bestehen Grundbücher, in denen noch altrechtliche Personenzusammenschlüsse⁷ eingetragen sind, denen dingliche Rechte an landwirtschaftlichen Grundstücken, Wegen, Gräben, Sand- und Lehmgruben zustehen.⁸ Es handelt sich um etwa 45.000 Einzelfurstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 14.500 Hektar. Darunter befinden sich Viehweiden, Tränkeplätze, Wege und Gräben (sog Zweckgrundstücke) sowie Kleinstbiotope. Die betroffenen Wege waren als Wirtschafts- oder Hauptwirtschaftswege nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet und gehörten nicht zum Vermögen der politischen Gemeinden. Es gibt auch Flächen, auf denen Windkraftanlagen stehen, sowie Flächen, die für Kiesabbau genutzt werden, andererseits aber auch Ackerflächen. Die Masse der Flächen besteht aus Wegen, Gräben und dergleichen. Diese Flächen waren aus der Historie heraus vergemeinschaftet und allen Nutzern der Flächen – aber eben nicht der Allgemeinheit – zugänglich gemacht worden.

In der Regel handelt es sich bei den Eigentümerangaben um eine Gemeinschaft zur gesamten Hand und nur ausnahmsweise um eine Bruchteilsgemeinschaft.⁹ Das zwischen ihnen bestehende Rechtsverhältnis¹⁰ war nach § 47 GBO beizufügen. Typische Grundbucheinträge sind: „Gesamthandseigentümer kraft rezessmäßiger Interessengemeinschaft“, „Ackerinteressenten“, „Separationsgemeinschaft“, „Separationsinteressenten“, „viehhaltungsberechtigte Bürger“, „Forstinteressenten“, „Zusammenlegungsinteressenten“.

III. Vorläufige Absicherung der Handlungsfähigkeit

In Sachsen-Anhalt waren in den letzten Jahrzehnten die Organe dieses Personenzusammenschlusses oftmals nicht handlungsfähig, weil die sie tragenden Personen längst verstorben sind und keine Vertretungsorgane mehr bestellt wurden. Heutige Organe müssten von denjenigen Personen bestellt werden, die beweisen können, dass sie die Mitglieder des entsprechenden Personenzusammenschlusses sind, was bisher selten gelungen ist, weil über anderthalb Jahrhunderte hinweg die Erbfolge oder Hofnachfolge der bisherigen Mitglieder nachgewiesen werden müsste.¹¹ Die Grundbuchpraxis der letzten drei Jahrzehnte hat gezeigt, dass eine ununterbrochene Legitimationskette zu den ursprünglichen Mitgliedern des Personenzusammenschlusses extrem selten vorgelegt werden konnte.

Das Fehlen eines Vertretungsorgans, das nach den allgemeinen Vorschriften die Bestellung eines Pflegers für die Gemeinschaften erforderlich machen würde, veranlasste 1992 den Bundesgesetzgeber zu der in Art. 233 § 10 EGBGB geschaffenen Regelung, mit der er die Gemeinden zu gesetzlichen Vertretern der Gemeinschaften bestimmt hat. Die vor-

läufige Vertretungsregelung sollte die sonst in großer Zahl erforderlichen Pflegerbestellungen entbehrlich machen.

Diese gesetzliche Vertretungsregelung versteht sich als Übergangsregelung und sollte nur die faktisch herrenlosen Grundstückssituation bis zu einer endgültigen Bereinigung der Verhältnisse durch landesrechtliche Bestimmungen überbrücken. Durch diese Art von Notgeschäftsführung durch die Gemeinden verwalteten diese das Vermögen des altrechtlichen Personenzusammenschlusses lediglich treuhänderisch, ohne dass eine Vermögenszuweisung vorgenommen wurde. Der Rechtsstatus des Personenzusammenschlusses blieb unberührt. Auch die Bestellung eines Abwesenheitspflegers nach § 1911 BGB bewirkt keine Bereinigung der Vermögenslage, weil sie die Eigentumsverhältnisse im Hinblick auf den Vertretenen nicht klärt. Es bliebe nach wie vor unklar, ob die Mitglieder des altrechtlichen Personenzusammenschlusses ihre Eigentumsrechte jemals wieder wahrnehmen werden. Mit einem Auflösungs-gesetz¹² erfolgt nun in Sachsen-Anhalt eine abschließend und endgültige Eigentumszuordnung, die BGB-konforme Rechtsverhältnisse schafft.

5 Brandenburg (Gesetz v. 11. Mai 1951, GVBl. S. 8); Mecklenburg (Gesetz v. 29. April 1948, RegBl. S. 77); Sachsen (Gesetz v. 30. September 1948, GVBl. S. 530); Thüringen (Gesetz v. 29. Mai 1947, RegBl. S. 52).

6 BVerwG, Urt. v. 24. Oktober 2007 – 8 C 10/06, LKV 2008, 225 = NJ 2008, 139 m. Anm. Gruber = ZOV 2008, 108; BVerwG, Urt. v. 14. Juni 2006 – 3 C 5/06, LKV 2007, 82 = RdL 2006, 269. Die Auflösung war nicht rechtsstaatswidrig: BVerwG, Urt. v. 14. Juni 2006 – 3 C 5/06, LKV 2007, 82 = RdL 2006, 269. Zur Geschichte und zum Grundbuchschicksal solcher altrechtlicher Personengemeinschaften Böhringer, NJ 2000, 120; zur heutigen Grundbuchberichtigung auf die öffentliche Hand Böhringer, Rpfleger 2012, 304.

7 Nicht dazu zählen altrechtliche Genossenschaften wie „Genossenschaft der Ackerleute und Kossaten“, so LG Stendal, Beschl. v. 4. März 1997 – 22 T 267/95, NotBZ 1997, 102.

8 Zum neueren Schrifttum: Böhringer, Altrechtliche Personenzusammenschlüsse und ihr Grundbuch-Schicksal in den neuen Bundesländern, NJ 2000, 120; ders., Grundbuchberichtigung bei aufgelösten altrechtlichen Personenzusammenschlüssen, Rpfleger 2012, 304; ders., Auflösung der altrechtlichen Personenverbände in Sachsen-Anhalt, NJ 2015, 58; Grumbt, Nochmals: Zum Grundbuch-Schicksal altrechtlicher Personenzusammenschlüsse in den neuen Bundesländern, NJ 2000, 355; Janke, Nochmals: Zum Schicksal altrechtlicher Personenzusammenschlüsse in den neuen Bundesländern, NJ 2000, 637; Reichert, Die Aufhebung altrechtlicher Personenzusammenschlüsse im Land Sachsen, Mitteilungen DVW Sachsen 1/2001, S. 24; ders., Altrechtliche Personenzusammenschlüsse in den neuen Bundesländern, FuB 2002, 25; Fritzsche, Grundbuchrechtliche Besonderheiten bei altrechtlichen Personenzusammenschlüssen, Rpfleger 2003, 555; Thiemann, Zu den Personenzusammenschlüssen alten Rechts i. S. v. Art. 233 § 10 EGBGB im Beitrittsgebiet, RdL 2015, 293 und AVN 2020, 258.

9 Böhringer, NJ 2000, 120.

10 Ausführlich zur Formulierung von Grundbucheinträgen und der heutigen Rechtslage Böhringer, NJ 2000, 120; ders., Rpfleger 2012, 304; Tröster, RdL 1962, 305.

11 OLG Naumburg, Urt. v. 30. Juni 1999 – 2 U (Lw) 4/99, VIZ 2001, 42; OLG Naumburg, Urt. v. 20. August 2002 – 11 U 179/01, OLG-NL 2004, 14.

12 Gesetz über die Auflösung der Personenzusammenschlüsse alten Rechts in Sachsen-Anhalt vom 19. November 2020, GVBl. LSA 2020, 663, in Kraft seit 27. November 2020. Bereits vor über fünf Jahren war ein Gesetzentwurf zur Auflösung von Personenzusammenschlüssen alten Rechts in der damaligen Landesregierung im Gespräch, vgl. dazu Böhringer, NJ 2015, 58.

IV. Gesetzgeberische Zuständigkeit für Auflösungsgesetz

Art. 113 EGBGB verschafft seit 1. Januar 1900 dem Landesgesetzgeber eine weitreichende Regelungsbefugnis bei Separationsinteressentengemeinschaften.¹³ In Sachsen-Anhalt wurden zu keiner Zeit Rechtsvorschriften zur Auflösung altrechtlicher Personenzusammenschlüsse erlassen.¹⁴ Zum Landesrecht zählen insbesondere die preußische Gemeinheitsteilungsordnung vom 7. Juni 1821¹⁵ und das preußische Gesetz, betr. die durch ein Auseinandersetzungsverfahren begründeten gemeinschaftlichen Angelegenheiten vom 2. April 1887.¹⁶ Diese Vorschriften wurden in Sachsen-Anhalt durch das ZGB-DDR nicht aufgehoben und bestanden bisher gemäß Art. 113 EGBGB fort, auch wenn Art. 113 EGBGB nach § 2 Abs. 2 Satz 2 EGZGB durch § 15 Abs. 2 Abschn. I Nr. 2 EGZGB am 1. Januar 1976 außer Kraft getreten ist.¹⁷ Seit dem 3. Oktober 1990 gilt wieder das EGBGB und damit in Sachsen-Anhalt wieder Art. 113 EGBGB (vgl. Art. 233 § 2 Abs. 1 EGBGB).¹⁸

Hinsichtlich der Regulierung der Zweckgrundstücke kann der Landesgesetzgeber von Sachsen-Anhalt auch heute noch Vorschriften über den Erwerb des Eigentums, die Bildung von Rechten und die Grundbuchberichtigung erlassen. Das OVG Naumburg¹⁹ hatte schon 2007 für Sachsen-Anhalt eine abschließende und endgültige landesgesetzliche Regelung angemahnt. Erst jetzt hat der Landtag von Sachsen-Anhalt das Auflösungsgesetz vom 19. November 2020 beschlossen. Damit erfüllt das Auflösungsgesetz den aus Art. 233 § 10 EGBGB abgeleiteten gesetzlichen Auftrag zur Bereinigung der Verhältnisse der nicht mehr handlungsfähigen altrechtlichen Personenzusammenschlüsse.

V. Regelungen zur Auflösung der Personenzusammenschlüsse alten Rechts

1. Selbstorganisation vs. Auflösung

§ 1 Abs. 1 des Auflösungsgesetzes sieht vor, dass Personenzusammenschlüsse alten Rechts iSd Art. 233 § 10 EGBGB mit Ablauf des 31. Dezember 2021 aufgelöst sind (Stichtagsfrist). Von dieser Stichtagslösung macht § 1 Abs. 2 des Auflösungsgesetzes jedoch zwei Ausnahmen. So kommt es zu keiner Auflösung des Personenzusammenschlusses, wenn die Vertretungsbefugnis der Gemeinde durch einen bestandskräftigen Bescheid der Flurneuordnungsbehörde vor dem Stichtag aufgehoben worden ist.²⁰ Ausreichend ist auch, dass bis zum 31. Dezember 2021 ein Antrag nach Art. 233 § 10 Abs. 4 Satz 2 EGBGB gestellt und über diesen noch nicht bestandskräftig entschieden worden ist (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 des Auflösungsgesetzes).

Die bekannten wie auch die unbekanntes Mitglieder des Personenzusammenschlusses werden nach § 1 Abs. 2 des Auflösungsgesetzes zu einer Antragstellung aufgefordert, wobei für den Fall der Verschweigung die Auflösung des Personenzusammenschlusses droht. Den Antrag kann jedes Mitglied des Personenzusammenschlusses gemäß Art. 233 § 10 Abs. 4 Satz 2 EGBGB stellen. Mit der Antragstellung wird dem Mitglied des Personenzusammenschlusses die Möglichkeit gegeben, sein Anteilsrecht am Personenzusammenschluss zu sichern. Das Mitglied des Personenzusammenschlusses muss initiativ werden, es muss sich um die

Handlungsfähigkeit des Personenzusammenschlusses und damit um die Verwaltung des Vermögens des Personenzusammenschlusses kümmern. Die in § 1 Abs. 2 des Auflösungsgesetzes vorgesehenen Voraussetzungen (Antragstellung und Nachweis der Selbstvertretung) dienen dem Schutz der Mitglieder des Personenzusammenschlusses. Die vermeintlichen Mitglieder des Personenzusammenschlusses haben für ihre sehr schwierigen Recherchen bis zum 31. Dezember 2021 Zeit. Bleiben die Mitglieder des Personenzusammenschlusses mit ihrem Antrag erfolglos, so müssen sie die Auflösung des Personenzusammenschlusses hinnehmen.²¹

2. Gesetzlicher Rechtsübergang auf politische Gemeinde

Die Zweckgrundstücke des Personenzusammenschlusses waren schon bisher gemeinschaftsgebunden. Schon das preußische Land- und Gemeinheitsteilungsrecht hatte die Intention, dass Zweckgrundstücke möglichst im Eigentum der Gemeinde stehen sollten. Auch die früheren Aufhebungsregelungen in den anderen Ländern sahen eine entschädigungslose Auswechslung der Träger des Vermögens vor. Durchgängig erscheint die Aufhebung als Verschmelzung mit der politischen Gemeinde.

Durch die legislatorische Anordnung der Auflösung der altrechtlichen Gemeinschaften fällt deren Vermögen, insbesondere dingliche Rechte, der politischen Belegenheitsgemeinde an (§ 2 Abs. 1 des Auflösungsgesetzes). Die Gemeinde kann den Vermögensanfall nicht ablehnen. Durch die Auflösung des Personenzusammenschlusses kommt es zu einer Gesamtrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten des Personenzusammenschlusses. Allerdings ist die Haftung der Gemeinde auf das übernommene Vermögen beschränkt (§ 2 Abs. 1 Satz 3 des Auflösungsgesetzes). Der Personenzusammen-

13 BGH, Beschl. v. 13. März 2008 – V ZB 113/07, BGH-Report 2008, 712 = NVwZ-RR 2008, 742.

14 Vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 1 des Zweiten Gesetzes zur Bereinigung des zu Landesrecht gewordenen Rechts der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik (Zweites Rechtsbereinigungsgesetz) v. 26. Februar 1998; BGH, Urt. v. 6. Juni 2003 – V ZR 320/02, MDR 2003, 1172 = NJ 2004, 23 = VIZ 2004, 79 = ZfIR 2003, 745; OLG Naumburg, Beschl. v. 15. April 2003 – 11 Wx 15/02, OLG-NL 2003, 275 = NJ 2003, 490; OLG Naumburg, Urt. v. 20. August 2002 – 11 U 179/01, OLG-NL 2004, 14. Dazu BVerwG, Urt. v. 29. August 2006 – 8 C 21/05, BVerwGE 126, 316 = LKV 2007, 178 = NJ 2007, 45 = ZOV 2006, 379; BVerwG, Urt. v. 24. Oktober 2007 – 8 C 10/06, LKV 2008, 225 = NJ 2008, 139 m. Anm. Gruber = ZOV 2008, 108; Böhringer, Rpfleger 1993, 51; ders., NJ 2000, 120; Janke, NJ 2000, 637; Reichert, FuB 2002, 25.

15 Preußische Gemeinheitsteilungsordnung vom 7. Juni 1821 (Gesetz-Sammlung für die königlichen Preußischen Staaten, 1821, S. 53).

16 Gesetz-Sammlung für die königlichen Preußischen Staaten, 1821, S. 105.

17 BVerwG, Urt. v. 29. August 2006 – 8 C 21/05, BVerwGE 126, 316.

18 Vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 1 des Zweiten Gesetzes zur Bereinigung des zu Landesrecht gewordenen Rechts der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik (Zweites Rechtsbereinigungsgesetz) vom 26. Februar 1998 (GVBl. LSA 1998, 80).

19 OVG Magdeburg, Beschl. v. 25. April 2007 – 1 L 39/06, BeckRS 2009, 40169.

20 Dazu Böhringer, NJ 2015, 58.

21 Böhringer, NJ 2015, 58.

schluss wird liquidationslos beendet.²² Damit geht kraft Gesetzes das gesamte, zu diesem Zeitpunkt vorhandene Vermögen des Personenzusammenschlusses auf diejenige Gemeinde über, in deren Gemeindegebiet die Grundstücke des Personenzusammenschlusses liegen.²³ Sachenrechtlicher Einzelübertragungsakte wie z. B. Auflassung, Abtretung, bedarf es nicht. Besitz an beweglichen und unbeweglichen Sachen, den der Personenzusammenschluss bisher gehabt hat, geht auf die jeweilige Gemeinde entsprechend § 867 BGB über, ohne dass ein Tätigwerden (Besitzergreifung) der Gemeinde erforderlich wäre. Alle Belastungen eines Grundstücks in Abt. II und III des Grundbuchs bleiben bestehen, auch Vormerkungen und Widersprüche und sonstige nicht eingetragene Belastungen (wie z. B. Notwegrechte oder Überbaurechte). Zukünftig kann die Gemeinde über die Grundstücke entsprechend dem kommunalen Selbstverwaltungsrecht verfügen, wobei sie aber im Innenverhältnis die Verwendungsbindung des § 2 Abs. 3 des Auflösungsgesetzes zu beachten hat.

3. Partielle Gesamtrechtsnachfolge mehrerer Gemeinden

Erstrecken sich Grundstücke des Personenzusammenschlusses auf Gebiete mehrerer Gemeinden, erhält nach § 2 Abs. 2 des Auflösungsgesetzes jede Gemeinde die in ihrem Gebiet gelegenen Grundstücke oder Teile der Grundstücke. Sonstiges Vermögen geht anteilig auf die beteiligten Gemeinden über, was bedeutet, dass es zu keiner Gemeinschaft nach Bruchteilen kommt, sondern zu einer Entflechtung der Vermögensmassen nach der Genese. Es kommt zu einer Aufspaltung des Vermögens des Personenzusammenschlusses und zur Übernahme durch die beteiligten Belegenheitsgemeinden. Eine solche Vermögensnachfolge ist dem deutschen Recht nicht fremd.²⁴

4. Verwendungsbindung

Gemäß § 3 des Auflösungsgesetzes erfolgt keine Entschädigung für die Auflösung und den Vermögensübergang. Dafür hat die Gemeinde oder Verbandsgemeinde nach § 2 Abs. 3 des Auflösungsgesetzes die ordnungsgemäße Unterhaltung der vorhandenen und auf Dauer erforderlichen gemeinschaftlichen Anlagen (z. B. Wirtschaftswege und Gräben) sicherzustellen (Verwendungsbindung). Die Zweckbindung dieser Anlagen soll weiterhin gewährleistet werden. Sie erstreckt sich auf Einnahmen und auch auf bereits vorhandene Rücklagen. Die Kosten der Unterhaltung sollen z. B. aus Verkaufserlösen, Pachteinahmen und Entschädigungszahlungen für Leitungs- und Wegerechte bestritten werden. Die Pflicht zur Unterhaltung der nach dem Auflösungsgesetz übergebenen gemeinschaftlichen Anlagen dürfte nicht nur die Belegenheitsgemeinde betreffen, sondern im Fall der Zugehörigkeit der Belegenheitsgemeinde zu einer Verbandsgemeinde möglicherweise auch diese. Deshalb nennt § 2 Abs. 3 Satz 1 des Auflösungsgesetzes auch die Verbandsgemeinde. § 2 Abs. 3 Satz 2 des Auflösungsgesetzes verpflichtet die Gemeinde nicht zur Wiederherstellung alter, nicht mehr vorhandener Nutzungsarten. Würde im Laufe der Jahrzehnte der ursprüngliche Nutzungszweck geändert, kann es dabei bleiben. Man denke z. B. an überpflügte Wege, die heute als Ackerland genutzt werden. Maßstab für die Art der Nutzung der Flächen ist der Zeitpunkt des Vermögensübergangs.

Dem Landesgesetzgeber war klar, dass die völlige und ersatzlose Beseitigung einer Rechtsposition nur unter besonderen Voraussetzungen in Betracht kommen konnte. Die Verwendungsbindung in § 2 Abs. 3 des Auflösungsgesetzes verpflichtet die Gemeinde dazu, mit dem angefallenen Vermögen des Personenzusammenschlusses die ordnungsgemäße Unterhaltung der gemeinschaftlichen Anlagen sicherzustellen. Die Erfüllung der Verwendungsbindung ist eine unmittelbar öffentlich-rechtliche „auflagenähnliche“ Verpflichtung der Belegenheitsgemeinde, das auf sie übergegangene Vermögen tunlichst für die Unterhaltung der vorhandenen und auf Dauer erforderlichen gemeinschaftlichen Anlagen zu verwenden. Die Kommunalaufsicht hat Überwachungsfunktion.

5. Entschädigungsloser Vermögensübergang

Aufgrund der jahrzehntelangen Untätigkeit der Mitglieder des Personenzusammenschlusses sind die Regelungen des Landes Sachsen-Anhalt zur Auflösung eines altrechtlichen Personenzusammenschlusses zur Rechtsklarheit erforderlich. Die nachlässige Eigeninteressenwahrnehmung der Mitglieder des Personenzusammenschlusses, die über lange Zeit hinweg die unklaren Eigentumsverhältnisse haben bestehen lassen, mindert deren Schutzwürdigkeit so weit herab, dass es vertretbar ist, dem Personenzusammenschluss seine bisherige Rechtsposition ersatzlos zu entziehen.

Ein leichtfertiger Umgang des Landesgesetzgebers mit den Rechten des Personenzusammenschlusses als Inhaber von Rechtspositionen ist nicht erkennbar. Der Vermögensübergang auf die Belegenheitsgemeinde ist wegen der Sachnähe zu den von der Gemeinde zu unterhaltenden öffentlichen Wegen mit der vorgesehenen Verwendungsbindung des übernommenen Vermögens gerechtfertigt. Es handelt sich um eine Regelung, die als Inhaltsbestimmung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG bzw. nach Art. 18 Abs. 1 LVerf Sachsen-Anhalt anzusehen ist.²⁵ Das BVerwG verneint, dass es sich bei der durch Gesetz angeordneten Übertragung auf die Gemeinden um eine Enteignung im klassischen Sinne, also um die Entziehung von privaten Rechten, handelt.²⁶

22 Der Vermögensanfall vollzieht sich analog zu den Bestimmungen §§ 46, 1922, 1967 BGB nach dem Vorbild des Erbrechts. Trotz der Haftungsbeschränkung der Gemeinde auf das übernommene Vermögen ist wegen der Bonität der Gemeinde eine Liquidation nicht erforderlich. Auch ein Flurbereinigungs- oder Flurneuordnungsverfahren ist nicht erforderlich, wäre wegen der unbekanntenen Teilnehmer auch nicht denkbar.

23 Einzelheiten bei *Böhringer*, NJ 2015, 58.

24 Vgl. z. B. § 123 UmwG. Auch bei der Entflechtung von Unternehmen in den neuen Bundesländern kam es zu einer partiellen Universal-sukzession, vgl. das Gesetz über die Spaltung der von der Treuhandanstalt verwalteten Unternehmen vom 5. April 1991 – SpTrUG (BGBl. I, 854), *Ganske*, DB 1991, 791; *Strobel*, BB 1991, 636; *Böhringer*, BB Heft 15/1991 Beil. 13 S. 1. Ausführlich *Böhringer*, Rpfleger 1992, 45. Die Höfeordnung in den Ländern der ehem. britischen Zone und das süddeutsche Anerbenrecht kennen eine Sondererfolge.

25 Vgl. dazu BVerwG, Urt. v. 14. Juni 2006 – 3 C 4/06, BeckRS 2006, 24999 = Buchholz 111 Art. 21 EV Nr. 55; BVerwG, Urt. v. 14. Juni 2006 – 3 C 5/06, BeckRS 2006, 25000 = RdL 2006, 269 (jeweils zum Auflösungsgesetz in Mecklenburg).

26 BVerwG, Urt. v. 14. Juni 2006 – 3 C 18/05, BVerwGE 126, 114 = NJ 2007, 44 m. Anm. *Gruber* = ZOV 2006, 300 (zum Auflösungsgesetz in Brandenburg).

Es ist unserer Rechtsordnung seit jeher bekannt, dass über eine lange Zeit tatsächlich nicht beanspruchte Rechte in Folge des Zeitablaufs verloren gehen können. Wer jahrzehntelang seine Eigentümerinteressen nicht wahrnimmt, riskiert nach den sachenrechtlichen Bestimmungen des BGB schon seit vielen Jahrzehnten die kompensationslose Entziehung seiner Rechtsposition. Bei den Falllagen der §§ 900 und 927 BGB lässt der Gesetzgeber es zu, dass es zu einer Änderung der Eigentumszuordnung kommt, weil der Eigentümer sich mindestens 30 Jahre lang nicht um das Grundstück gekümmert hat. Auch § 6 Abs. 1 Satz 1 GBBerG enthält diesen Grundgedanken. Auch das Aufgebotsverfahren nach § 15 GBBerG iVm § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 EntschG hat das Ziel, Rechtssicherheit bei vormals staatlich verwalteten Grundstücken zu erhalten, um die sich die Eigentümer oder deren Rechtsnachfolger nicht gekümmert haben.²⁷

Die Entziehung der Rechtsposition der Mitglieder des Personenzusammenschlusses ist ähnlich den Leitgedanken der §§ 900 und 927 BGB gerechtfertigt. Der Ausschluss des Berechtigten resultiert allein aus dem Verschweigungsgedanken. Es besteht in allen Fällen ein öffentliches Interesse an der Bereinigung der Eigentumsverhältnisse. Bei § 2 Abs. 1 des Auflösungsgesetzes geht es auch um die Situation, dass die im Grundbuch Eingetragenen kein Vertretungsorgan bestellt haben und so niemand für die Verwaltung der Zweckgrundstücke zuständig war. Mindestens seit der Wiedervereinigung Deutschlands hätte die Möglichkeit dazu uneingeschränkt bestanden.

Die Öffentlichkeit hat ein großes Interesse an endgültigen Eigentumsverhältnissen, zumal bei Grundstücken, wo Rechtssicherheit und Rechtssicherheit besondere Bedeutung haben. Die Gründe des öffentlichen Interesses sind schwerwiegend und lassen die völlige Beseitigung der bisher bestehenden Rechtsposition zu. Dem Rechtsfrieden und der Rechtssicherheit ist ein höheres Gewicht beizumessen als dem Eigentum des Rechtsinhabers, der sich viele Jahrzehnte verschwiegen hat. Mit dem Auflösungsgesetz wird die dauernde Abweichung zwischen der gelebten Rechtswirklichkeit bei den Zweckgrundstücken und dem Rechtsschein der Grundbucheintragung beendet und für klare Rechtsverhältnisse gesorgt. Künftig werden die tatsächliche Herrschaftsmacht und die rechtliche Inhaberschaft an den Zweckgrundstücken wieder übereinstimmen. Das Auflösungsgesetz beseitigt die faktische Herrenlosigkeit der Zweckgrundstücke.

6. Rechtsförmlichkeiten

§ 5 Abs. 2 des Auflösungsgesetzes ist rechtsförmlicher Natur. Es wird klargestellt, welche gesetzlichen Vorschriften nunmehr außer Kraft treten bzw. welche Ersatzregelung gilt.

VI. Berichtigung der Grundbücher

1. Gesamtrechtsnachfolge außerhalb des Grundbuchs

Die Existenz des Personenzusammenschlusses endet ohne weiteres mit dem Anfall an die Gemeinde, das Grundbuch wird unrichtig. Der Übergang des Vermögens von dem aufgelösten Personenzusammenschluss auf die politische Gemeinde vollzieht sich außerhalb des Grundbuchs kraft Gesetzes, ohne dass es einer Auflassung oder konstitutiv wirkenden Eintragung im Grundbuch bedarf.

2. Ersuchen der Gemeinde

a. Nur bei aufgelösten Personenzusammenschlüssen

Erst auf Ersuchen der Gemeinde nach § 4 Satz 1 des Auflösungsgesetzes wird das Grundbuchamt die Berichtigung des Grundbuchs vornehmen. Das Eintragungsersuchen der Gemeinde kann aber erst gestellt werden, wenn feststeht, dass der Personenzusammenschluss aufgelöst ist (vgl. § 1 des Auflösungsgesetzes). Auch wenn § 4 Satz 1 des Auflösungsgesetzes nicht auf § 38 GBO hinweist, handelt es sich um ein solches Ersuchen. Ein Behördenersuchen ist nämlich nicht allein deshalb ausgeschlossen, weil die maßgebliche Norm weder auf § 38 GBO verweist noch das Wort „Ersuchen“ verwendet.²⁸ Das Ersuchen ersetzt den erforderlichen Berichtigungsantrag (§§ 13, 30, 137 GBO), die Berichtigungsbewilligung des im Grundbuch eingetragenen Betroffenen (§ 19 GBO) und sonstige Nachweise der Eintragungsvoraussetzungen (§§ 22, 29 GBO). Ein Eintragungsantrag der Gemeinde kann als Ersuchen im Sinne von § 38 GBO angesehen werden.

b. Inhalt des Ersuchens

Bei einem Behördenersuchen nach § 38 GBO ist die Prüfungsbefugnis des Grundbuchamts beschränkt.²⁹ Das Grundbuchamt hat zu prüfen, ob die Behörde zur Stellung eines Ersuchens der in Rede stehenden Art abstrakt befugt ist,³⁰ das Ersuchen bezüglich seiner Form den gesetzlichen Vorschriften entspricht (siehe § 29 Abs. 3 GBO) und die durch das Ersuchen nicht ersetzten Eintragungserfordernisse nach der GBO gegeben sind. Ob hingegen im konkreten Einzelfall die Voraussetzungen für das Ersuchen vorliegen, ist von dem Grundbuchamt grundsätzlich nicht zu prüfen. Hierfür trägt die ersuchende Behörde die Verantwortung.³¹ Nicht überprüft wird vom Grundbuchamt, ob der Unterzeichner des Ersuchens nach den behördeninternen Regelungen zuständig und vertretungsbefugt³² war und die Voraussetzungen der sachlichen Auflösung des altrechtlichen Personenzusammenschlusses überhaupt vorliegen.³³ Das Grundbuchamt darf die Vertretungsbefugnis des Unterzeichners nur in Zweifel ziehen, wenn tatsächliche Anhaltspunkte für die mangelnde Vertretungsbefugnis des Unterzeichners bestehen.³⁴ Der Legalitätsgrundsatz verpflichtet aber das Grundbuchamt, das Grundbuch mit der wirklichen Rechtslage in Einklang zu halten. Sind dem Grundbuchamt Tatsachen bekannt, aus denen sich ergibt, dass das Grundbuch durch die Eintragung der Gesamtrechtsnachfolge unrichtig würde,

27 BVerfG, Beschl. v. 21. Juli 2010 – 1 BvL 8/07, BVerfGE 126, 331 = WM 2010, 2139 = ZEV 2010, 518 m. Anm. *Eberl-Borges*.

28 BGH, Beschl. v. 21. November 2019 – V ZB 75/18, FGPrax 2020, 7 = NJW-RR 2020, 339 = Rpfleger 2020, 315.

29 Eingehend BGH, Beschl. v. 21. November 2019 – V ZB 75/18, FGPrax 2020, 7 = NJW-RR 2020, 339 = Rpfleger 2020, 315.

30 Hier nach § 4 Satz 1 des Auflösungsgesetzes.

31 BGH, Beschl. v. 21. November 2019 – V ZB 75/18, FGPrax 2020, 7 = NJW-RR 2020, 339 = Rpfleger 2020, 315.

32 Meikel/*Krause*, GBO, 11. Aufl. 2015, § 38 Rn. 24; KEHE/*Volmer*, Grundbuchrecht, 8. Aufl. 2019, § 38 GBO, Rn. 76.

33 BGH, Beschl. v. 21. November 2019 – V ZB 75/18, FGPrax 2020, 7 = NJW-RR 2020, 339.

34 H. M., vgl. Meikel/*Hertel*, GBO, 11. Aufl. 2015, § 29 Rn. 489. Unterzeichnet z. B. ein Kanzleibeamter mit dem Vermerk „beglaubigt durch ...“, so lässt der Vermerk die fehlende Vertretungsbefugnis des Beamten erkennen, *Demharter*, GBO, 31. Aufl. 2018, § 29 GBO, Rn. 46.

darf es nach dem Legalitätsgrundsatz diese Eintragung nicht vornehmen.³⁵ Dies gilt auch gegenüber dem Eintragungsersuchen einer Behörde.³⁶

Das Ersuchen hat die allgemeinen für das Antragsverfahren geltenden Vorschriften einzuhalten.³⁷ Es darf daher nicht unter einem Vorbehalt gestellt werden (§ 16 GBO). Auch § 28 Satz 1 GBO ist zu beachten. Danach muss das Grundstück übereinstimmend mit dem Grundbuch oder durch Hinweis auf das Grundbuchblatt bezeichnet werden (§ 28 GBO).³⁸ Die Bezeichnung durch Hinweis auf das Grundbuchblatt erfordert die Angabe des Amtsgerichts, des Grundbuchbezirks sowie die Blattnummer (§ 5 Satz 1, § 3 Abs. 1 Satz 1 GBV).³⁹ Dadurch soll der Bedeutung des Grundbuches für den Grundstücksverkehr Rechnung getragen und sichergestellt werden, dass Eintragungen bei dem richtigen Grundstück vorgenommen werden. Die Vorschrift verlangt eine eindeutige und zweifelsfreie Bezeichnung des von einer Eintragung betroffenen Grundstücks. Andererseits darf § 28 Satz 1 GBO aber auch nicht formalistisch überspannt werden. Das Ersuchen ist vielmehr auch im Hinblick auf § 28 GBO nach allgemeiner Auffassung auslegungsfähig.⁴⁰ Nicht genügend wäre der Verweis, das Grundbuchamt selbst solle im Eigentümerverzeichnis (§ 12 a Abs. 1 Satz 1 GBO) weitere Grundstücke des Personenzusammenschlusses ermitteln. Die Gemeinde kann kostenfreie⁴¹ Auskünfte gemäß § 12 a Abs. 1 Satz 5 GBO beim Grundbuchamt ohne Darlegung eines berechtigten Interesses einholen.⁴² Jedenfalls ist dem Grundbuchamt nicht zumutbar, selbst Ermittlungen darüber anzustellen, welche Grundbuchblätter überhaupt von der Auflösung des Personenzusammenschlusses betroffen sind.

c. Form des Ersuchens

§ 29 Abs. 3 GBO findet auf ein Ersuchen und dessen Rücknahme Anwendung.⁴³ Das Ersuchen der Gemeinde muss nach § 29 Abs. 3, § 137 GBO unterschrieben⁴⁴ und mit Siegel oder Stempel der Gemeinde versehen sein. Die Siegelung von Schriftstücken, die mit Hilfe drucktechnischer oder elektronischer Einrichtungen erstellt werden, darf durch maschinellen Aufdruck des Dienstsiegels erfolgen. Anstelle der Siegelung darf dann ein maschineller Abdruck des Dienstsiegels eingedruckt oder aufgedruckt werden. Eine individuelle (manuelle) Siegelung ist dann nicht (mehr) erforderlich. Möglich ist demnach, das Abbild des Dienstsiegels mit auszudrucken oder entsprechend vorbedrucktes Druckerpapier für das Ersuchen zu verwenden.

Eine Verbindung mehrerer Blätter mit Schnur und Siegel (analog § 44 BeurkG) kann vom Grundbuchamt nicht verlangt werden, zumal dann nicht, wenn sich die Einheit der mehrblättrigen Erklärung aus dem fortlaufenden Text ergibt.⁴⁵

Eine Begründung des Ersuchens ist weder erforderlich noch angebracht.⁴⁶ Auch die Beilegung der Ausfertigung des bestandskräftigen Bescheids nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 des Auflösungsgesetzes benötigt das Grundbuchamt nicht.

VII. Noch nicht vollendete Grundstücksgeschäfte

Die Gemeinde als Rechtsnachfolgerin des Personenzusammenschlusses tritt in alle Rechtsbeziehungen so ein, wie sie beim Rechtsvorgänger im Zeitpunkt der Auflösung des Personenzusammenschlusses bestehen. Der Rechtsübergang

macht weder eine neue Auflassung noch eine neue Bewilligung⁴⁷ der Gemeinde erforderlich (entsprechend der in der Rechtsprechung zu § 40 GBO entwickelten Grundsätze zum Anfall eines Vereinsvermögens an den Fiskus gemäß § 46 Satz 1 BGB).⁴⁸ Hat der Personenzusammenschluss ein Grundstück verkauft und aufgelassen und wird er in der Interimszeit (zwischen Auflassung und Grundbucheintragung) aufgelöst, so bedarf es zur Eintragung des Eigentumswechsels aufgrund einer vom Personenzusammenschluss noch erklärten Auflassung keiner Zustimmung der Belegenheitsgemeinde. Ob die Auflassung dem Grundbuchamt bereits vor der Auflösung des Personenzusammenschlusses eingereicht worden ist oder nicht, ist ohne Bedeutung. Der Umstand, dass die Auflassungserklärung beim Grundbuchamt erst nach der Auflösung des Personenzusammenschlusses eingeht oder gar erst nach Berichtigung des Grundbuchs auf die Belegenheitsgemeinde, berührt die Wirksamkeit der noch vom Personenzusammenschluss abgegebenen Auflassungserklärung nicht. Um die vom Personenzusammenschluss abgegebene Auflassungserklärung durch Eigentumsumschreibung auf den Käufer in das Grundbuch vollziehen zu können, bedarf es weder der vorherigen Eintragung der Belegenheitsgemeinde noch deren Eintragungsbewilligung oder Zustimmung (analog § 40 Abs. 1 GBO). Hat noch der Personenzusammenschluss eine Bewilligung auf Eintragung eines beschränkten dinglichen Rechts (z. B. Dienstbarkeit zur Absicherung einer Windenergie- oder Solaranlage) abgegeben, so bleibt die Bewilligung wirksam und kann auch nach der

35 BGH, Beschl. v. 1. Dezember 1988 – V ZB 10/88, DNotZ 1990, 289 = NJW 1989, 1093 = Rpfleger 1989, 192.

36 BGH, Beschl. v. 1. Dezember 1988 – V ZB 10/88, DNotZ 1990, 289 = NJW 1989, 1093 = Rpfleger 1989, 192; BayObLG, Beschl. v. 7. November 1985 – BReg. 2 Z 22/85, DNotZ 1986, 354 = Rpfleger 1986, 129; OLG Köln, Beschl. v. 2. Januar 1958 – 8 W 31/57, DNotZ 1958, 487, 488.

37 *Demharter* (Fn. 34), § 38 GBO, Rn. 61 ff.; KEHE/*Volmer* (Fn. 32), § 38 GBO, Rn. 72.

38 KG Berlin, Beschl. v. 20. November 2012 – 1 W 136/12, Rpfleger 2013, 284; Meikel/*Böhringer*, GBO, 11. Aufl. 2015, § 28 GBO, Rn. 19.

39 KG Berlin, Beschl. v. 20. November 2012 – 1 W 136/12, Rpfleger 2013, 284; zur Auslegung von § 28 GBO Meikel/*Böhringer* (Fn. 38), § 28 GBO, Rn. 70.

40 *Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 133.

41 Dazu Meikel/*Dressler* (Fn. 38), § 12 a GBO, Rn. 35.

42 Dazu LG Berlin, Beschl. v. 28. Januar 1997 – 85 T 346/96, Rpfleger 1997, 212. Zuständig für die Entscheidung des Grundbuchamts ist der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle (§ 12 c Abs. 1 Nr. 2 GBO).

43 OLG Naumburg, Beschl. v. 29. Oktober 2013 – 12 Wx 29/13, FGPrax 2014, 55 = ZinsO 2014, 518; *Bayer/Meier-Wehrsdorfer*, in: Bauer/Schaub, GBO, 4. Aufl. 2018, § 29 Rn. 156; KEHE/*Volmer* (Fn. 32), § 38 GBO, Rn. 70; *Demharter* (Fn. 34), § 38 GBO, Rn. 68.

44 Zur Prüfung der Unterschriftsberechtigung durch das Grundbuchamt: OLG Düsseldorf, Beschl. v. 21. November 2003 – 3 Wx 312/03, DNotI-Report 2004, 36 = FGPrax 2004, 56 = Rpfleger 2004, 283; OLG Zweibrücken, Beschl. v. 30. Oktober 2000 – 3 W 227/00, FGPrax 2001, 10 = Rpfleger 2001, 71 = ZfIR 2001, 587.

45 KG Berlin, Beschl. v. 27. Februar 2018 – 1 W 35/18, FGPrax 2018, 99 = Rpfleger 2018, 377; OLG Zweibrücken, Beschl. v. 17. Juni 2014 – 3 W19/14, FGPrax 2014, 208 = NotBZ 2015, 72; BayObLG, Beschl. v. 25. Januar 1982 – 2 Z 88/81, BayObLGZ 1982, 31 = Rpfleger 1982, 172 m. krit. Anm. der Schriftl. Dazu *Böhringer*, BWNotZ 2017, 30, 35.

46 LG Berlin, Beschl. v. 15. Juli 2003 – 86 T 549/03, RNotZ 2004, 36 = Rpfleger 2003, 648.

47 ZB Bewilligung des Personenzusammenschlusses alten Rechts auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für Unternehmen zur Absicherung des Betriebs einer Windenergie-/Solaranlage, vgl. *Böhringer*, RpfStud. 2013, 105.

48 Lemke/*Böhringer*, Immobilienrecht, 2. Aufl. 2016, § 40 GBO, Rn. 8.

Auflösung des Personenzusammenschlusses im Grundbuch vollzogen werden (analog § 40 Abs. 1 GBO).⁴⁹

VIII. Genehmigungen, Steuern, Grundbuchgebühren

1. Genehmigungen

Eine Genehmigung nach § 2 GVO ist nicht erforderlich, weil unter „Veräußerung“ im Sinne dieser Vorschrift die auf Rechtsgeschäft beruhende Veräußerung gemeint ist. Aus den gleichen Gründen ist das Grundstücksverkehrsgesetz nicht anwendbar.

2. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts

Der Erwerber eines Grundstücks darf erst dann in das Grundbuch eingetragen werden, wenn eine Bescheinigung des für die Besteuerung zuständigen Finanzamts vorgelegt wird, dass der Eintragung steuerliche Bedenken nicht entgegenstehen (§ 22 Abs. 1 Satz 1 GrEStG). § 4 Satz 2 des Auflösungsgesetzes sieht vor, dass die zum Grundbuchvollzug erforderlichen Rechtshandlungen frei von öffentlichen Abgaben sind. Die Grunderwerbsteuer gehört zu dem Begriff „öffentliche Abgaben“. Sie wird als Ländersteuer erhoben; das Land Sachsen-Anhalt kann von der Steuererhebung absehen, was es mit § 4 des Auflösungsgesetzes getan hat. Der Erwerb der jeweiligen Belegenheitsgemeinde ist demnach ein Erwerbsvorgang, für den das Land Sachsen-Anhalt keine Grunderwerbsteuer erhebt. Das Grundbuchamt prüft in eigener Zuständigkeit, ob überhaupt ein Grunderwerbsteuerpflichtiger Erwerbsvorgang vorliegt. Ist dies – wie bei § 4 des Auflösungsgesetzes – sicher zu verneinen, so ist das Verlangen des Grundbuchamts auf Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung der Finanzbehörde nach § 22 GrEStG nicht gerechtfertigt.⁵⁰

3. Grundbucheintragungsgebühren

Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 JKostG LSA sind Kommunen und Gemeindeverbände in Sachsen-Anhalt von der Zahlung der Gebühren beim Grundbuchamt befreit; dies gilt für die Eintragung der Eigentumsänderung und eine sonstige Berichtigung der Bezeichnung des Berechtigten von beschränkten dinglichen Rechten in Abt. II und III des Grundbuchs. Voraussetzung für die Gebührenfreiheit ist, dass die Angelegenheit nicht die wirtschaftlichen Unternehmen der Gemeinde betrifft. Von einem wirtschaftlichen Unternehmen ist dann auszugehen, wenn die Einrichtungen der Gemeinde aus der allgemeinen Verwaltung ausgegliedert sind und in bestimmtem Umfang eine eigenständige Verwaltung und Wirtschaftsführung erfordern.⁵¹ Unter „wirtschaftlichen Unternehmen“ versteht man demnach solche Unternehmen, die in der Rechtsform einer privatrechtlichen Kapitalgesellschaft (z. B. in der Rechtsform einer GmbH)⁵² oder in der eines Eigenbetriebs der Gemeinde betrieben werden mit der Absicht, Einnahmen zu erzielen, auch wenn sie im ursprünglichen Ansatz Funktionen der Daseinsvorsorge der öffentlichen Hand wahrnehmen.⁵³ Privatrechtliche Tätigkeiten der Gemeinden, die zum Bereich der gewöhnlichen Verwaltung des Gemeindevermögens gehören, stellen grundsätzlich nicht schon wirtschaftliche Unternehmen dar. Dies gilt auch bei Vermietung und Verpachtung und für die Bewirtschaftung eines Gemeindegewaldes.⁵⁴ Der Vermögensanfall nach § 2 Abs. 1 des

Auflösungsgesetzes betrifft nicht die wirtschaftlichen Unternehmungen der Gemeinde und ist beim Grundbuchamt deshalb gebührenfrei.

IX. Fortbestehen des Personenzusammenschlusses

Die Auflösung des altrechtlichen Personenzusammenschlusses kann abgewendet werden, wenn die Falllagen des § 1 Abs. 2 des Auflösungsgesetzes vorliegen. Wird ein Antrag nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 des Auflösungsgesetzes gestellt, so müssen dafür folgende Voraussetzungen erfüllt werden: die Rezessunterlagen werden vollständig vorgelegt; aus dem Mitgliederverzeichnis des Personenzusammenschlusses geht die eindeutige Zuordnung der derzeitigen Eigentümer zu den Grundstücken hervor, die ehemals einem im Rezess genannten Mitglied gehörten; es erfolgte eine Mitgliederversammlung, zu der alle derzeitigen Mitglieder eingeladen worden sind; der Personenzusammenschluss wählte einen Vorstand und beschloss, dass ein Antrag auf Aufhebung der gesetzlichen Vertretung durch die Gemeinde gestellt werden soll. Nach diesem Beschluss wird ein Antrag auf Aufhebung der Vertretungsbefugnis der Gemeinde beim zuständigen Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) gestellt. Dabei ist die geforderte Antragsberechtigung nach Art. 233 § 10 Abs. 4 EGBGB anhand von Rezessunterlagen, Erbnachweisen (Erbschein, Europäisches Nachlasszeugnis, Testament mit Eröffnungsprotokoll des Nachlassgerichts, Zeugnis über eine fortgesetzte Gütergemeinschaft nach § 1507 BGB, Überweisungszeugnis nach § 36 GBO) und ggf. Grundstücksübertragungsverträge auf Hofnachfolger nachzuweisen.

Die Aufhebung der Vertretungsregelung kann von jedem Mitglied des Personenzusammenschlusses beantragt werden. Der Antragsteller hat glaubhaft darzustellen, dass die Mitglieder des Personenzusammenschlusses und der Vorstand in der Lage sind, die Interessen des Personenzusammenschlusses weiterhin in deren Sinne zu vertreten. Die Flurneuordnungsbehörde darf dem Antrag nur stattgeben, wenn die Vertretungsorgane des Personenzusammenschlusses neu gebildet worden sind. Lebt der Personenzusammenschluss wieder auf, unterliegt er keiner staatlichen Kontrolle.

49 Lemke/Böhringer (Fn. 48), § 40 GBO, Rn. 28.

50 OLG Jena, Beschl. v. 23. Juni 2011 – 9 W 181/11, Rpfleger 2011, 660; dazu Böttcher, ZfIR 2011, 719.

51 OLG Zweibrücken, Beschl. v. 16. März 2010 – 4 W 48/09, NVwZ-RR 2010, 543.

52 Dazu OLG Dresden, Beschl. v. 1. Juli 1998 – 15 W 1695/97, NotBZ 1998, 154 m. Anm. Sanzenbacher = ZNotP 1998, 390.

53 OLG Naumburg, Beschl. v. 16. Oktober 2014 – 12 U 191/13, BeckRS 2014, 124778; OLG Naumburg, Beschl. v. 16. Februar 2007 – 6 Wx 7/06, FGPrax 2008, 39 = NJ 2007, 276 = NotBZ 2007, 220 m. Anm. Wudy; Böhringer/Falk, Landesjustizkostengesetz Baden-Württemberg, 8. Aufl. 2006, § 7 Rn. 23.

54 BGH, Urt. v. 2. Juli 1985 – X ZR 77/84, BGHZ 95, 155 = NJW 1985, 3063; OLG Naumburg, Beschl. v. 16. Oktober 2014 – 12 U 191/13, BeckRS 2014, 124778; OLG Naumburg, Beschl. v. 16. Februar 2007 – 6 Wx 7/06; FGPrax 2008, 39 = NJ 2007, 276 = NotBZ 2007, 220 m. Anm. Wudy; OLG Zweibrücken, Beschl. v. 16. März 2010 – 4 W 48/09, NVwZ-RR 2010, 543; OLG Hamm, Beschl. v. 21. September 1998 – 15 W 245/98, JurBüro 1999, 95 = NVwZ 1999, 330 = ZNotP 1999, 135; OLG Dresden, Beschl. v. 1. Juli 1998 – 15 W 1695/97, NotBZ 1998, 154 m. Anm. Sanzenbacher = ZNotP 1998, 390; BayObLG, Beschl. v. 26. September 2002 – 3Z BR 155/02, MittBayNot 2003, 37 = NJW-RR 2003, 358 = ZNotP 2003, 479 m. Anm. Tiedtke; BayObLG, Beschl. v. 23. Dezember 1993 – 3Z BR 237/93, BayObLGZ 1993, 398 = DNotZ 1994, 703 = MittBayNot 1994, 169; Böhringer/Falk (Fußn. 52), § 7 Rn. 23.