

Weiße Flächen

- Rechtliche Rahmenbedingungen, Verwaltung und Abwicklung -

Jens Konrad Bohrßen
Fachanwalt für Agrarrecht

Dehne Ringe Grages Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Bahnhofstraße 29, 31008 Elze

I. Einführung

Der Begriff der sogenannten „weißen Flächen“ erfasst landwirtschaftliche Nutzflächen, die in Privateigentum stehen, deren tatsächlicher Eigentümer aber unbekannt oder unauffindbar ist. Vorrangig in den neuen Bundesländern kam es während Bestehens der DDR aufgrund mangelnder Dokumentation oder Verstaatlichung landwirtschaftlicher Betriebe zu nun nachträglich nicht oder nicht mehr aufklärbaren Eigentumsverhältnissen an landwirtschaftlichem Grund und Boden.

Seit der Wende führen Verwaltung und Abwicklung der „weißen Flächen“ zu erheblichen Problemen. Diese zeigen sich nicht nur in unsicherem und uneinheitlichem Umgang bei der Begründung von Landpacht- oder sonstigen Bewirtschaftungsverhältnissen, sondern auch und gerade hinsichtlich der Frage nach der Verpflichtung zur Aufklärung der tatsächlichen Eigentümer oder deren Erben. Aus Sicht der örtlichen Landwirte stellt sich die Handhabung der „weißen Flächen“ oftmals als nur schwer nachvollziehbar und intransparent dar.

Welche Dimensionen die Problematik der „weißen Flächen“ umfasst, zeigt beispielhaft das Ergebnis einer kleinen Anfrage an den Thüringer Landtag von der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN aus dem Jahr 2016.¹ Diese hat ergeben, dass im Jahr 2016 in Thüringen insgesamt noch immer rund 6.700 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche vorhanden waren, deren gegenwärtiger Eigentümer unbekannt war und die folglich als „weiße Flächen“ zu qualifizieren waren. Die kleine Anfrage hat im Übrigen auch aufgezeigt, dass die „weißen Flächen“ in einem Großteil der Landkreise seit der Wende an die örtlichen LPG-Nachfolgebetriebe verpachtet sind und Neuverpachtungen seit dem kaum oder gar nicht stattfinden.

Die folgende Abhandlung soll die einschlägige Rechtslage in Bezug auf Verwaltung und Abwicklung der weißen Flächen darlegen und Perspektiven für zukünftigen Umgang mit offenkundigen Problemen aufzeigen.

¹ Drucksache 6/2783 des Thüringer Landtags vom 11.10.2016

II. Rechtliche Rahmenbedingungen

II.1. Vorübergehende Nutzungsverhältnisse nach § 52 Abs. 2 LwAnpG

Erster Anknüpfungspunkt für die Verwaltung der „weißen Flächen“ ist § 52 Abs. 2 des Gesetzes über die strukturelle Anpassung der Landwirtschaft an die soziale und ökologische Marktwirtschaft in der Deutschen Demokratischen Republik (Landwirtschaftsanpassungsgesetz - LwAnpG), welches ursprünglich Mitte 1990 in Kraft trat. Die Vorschrift lautet wie folgt:

§ 52 Landpachtverhältnisse

(1) [...]

(2) Ist im Zeitraum gemäß § 51 der Bodeneigentümer nicht zum Abschluß des Pachtvertrages in der Lage, können vorübergehend zwischen der zuständigen Kreisbehörde und dem Nutzer die Bedingungen für die Bodennutzung vereinbart werden. Dem Eigentümer stehen hinsichtlich der Auflösung des Pachtverhältnisses mit der zuständigen Kreisbehörde sowie der Kündigung der Bodennutzung die gleichen Rechte wie ausscheidenden Mitgliedern gemäß § 43 zu.

Diese Norm ermächtigt die örtlich zuständige Kreisbehörde sinngemäß, unmittelbar nach der Wende für einen nicht zu ermittelnden oder auffindbaren Eigentümer „weißer Flächen“ mit dem damaligen Nutzer der betroffenen Landwirtschaftsflächen vorübergehende Nutzungsvereinbarungen zu treffen. Begünstigt waren durch diese Regelung also die auf den Flächen wirtschaftenden Nutzer - in der Regel die LPG-Nachfolgebetriebe.

Auch wenn die auf Grundlage von § 52 Abs. 2 LwAnpG begründeten Nutzungsverhältnisse dem Wortlaut der Vorschrift nach eigentlich nur zur vorübergehenden Regelung dienen sollten, sind sie letztlich der Grundstein für das bis in die Gegenwart andauernde faktische „Bewirtschaftungsprivileg“ der LPG-Nachfolgebetriebe, die die „weißen Flächen“ seit der Wende größtenteils unter dem eigenen Pflug halten. Diese - objektiv sicherlich kritisch zu beurteilende Bewirtschaftungslage - wird gestützt, indem die „vorübergehende“ Nutzung auf Grundlage von § 52 Abs. 2 LwAnpG entweder unverändert fortgeführt wird oder aber

indem die Nutzung durch die LPG-Nachfolger durch Abschluss langfristiger Landpachtverträge gesichert wird.

II.2. Gesetzliche Vertretung der Eigentümer nach Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB

An dieser Stelle ist eine weitere Vorschrift zu berücksichtigen, die bei der Verwaltung der weißen Flächen eine zentrale Rolle spielt, nämlich Art. 233 § 2 Abs. 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB). Diese lautet wie folgt:

Art. 233 § 2 Inhalt des Eigentums

(1) [...]

(2) [...]

(3) *Ist der Eigentümer eines Grundstücks oder sein Aufenthalt nicht festzustellen und besteht ein Bedürfnis, die Vertretung des Eigentümers sicherzustellen, so bestellt der Landkreis oder die kreisfreie Stadt, in dessen oder deren Gebiet sich das Grundstück befindet, auf Antrag der Gemeinde oder eines anderen, der ein berechtigtes Interesse daran hat, einen gesetzlichen Vertreter. Im Falle einer Gemeinschaft wird ein Mitglied der Gemeinschaft zum gesetzlichen Vertreter bestellt. Der Vertreter ist von den Beschränkungen des § 181 des Bürgerlichen Gesetzbuchs befreit. § 16 Abs. 3 und 4 des Verwaltungsverfahrensgesetzes findet entsprechende Anwendung. Der Vertreter wird auf Antrag des Eigentümers abberufen. Diese Vorschrift tritt in ihrem räumlichen Anwendungsbereich und für die Dauer ihrer Geltung an die Stelle des § 119 des Flurbereinigungsgesetzes auch, soweit auf diese Bestimmung in anderen Gesetzen verwiesen wird. § 11b des Vermögensgesetzes bleibt unberührt.*

Wie sich bereits aus dem Wortlaut ergibt, trifft Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB wesentliche Regelungen hinsichtlich der Verwaltung der „weißen Flächen“. Die Norm ermächtigt Landkreise oder kreisfreie Städte, in deren Gebiet eine „weiße Fläche“ belegen ist zur Bestellung eines gesetzlichen Vertreters für deren unbekanntem oder verhinderten Eigentümer. Voraussetzung hierfür ist, dass aufgrund regelungsbedürftiger Angelegenheiten ein anerkanntes Bedürfnis an der Vertreterbestellung besteht.

Festzustellen ist also, dass die Landkreise und kreisfreien Städte hier nicht selbst zur vollumfänglichen Verwaltung der „weißen Flächen“ berechtigt oder verpflichtet sind, sondern dass eben lediglich eine Kompetenz zur Bestellung eines Vertreters besteht. Diesem obliegt dann - soweit im Einzelfall notwendig und durch den Bestellungsanlass begrenzt - die Verwaltung der „weißen Flächen“.

Berücksichtigt man, dass die Vertretung der unbekanntem oder unauffindbaren Eigentümer eigentlich über das Rechtsinstitut der Pflegschaft im Sinne von §§ 1909 ff. BGB abzuwickeln wäre, zeigt sich, dass Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB hier ein deutlich vereinfachtes Verfahren der Vertreterbestellung vorgibt. Während ein Pfleger nach §§ 1909 ff. BGB nur von den örtlich zuständigen Gerichten - dort von den Rechtspflegern - berufen werden kann, erfolgt die Vertreterbestellung nach Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB kurzfristig durch die örtlichen Landkreise und kreisfreien Städte. Dadurch werden aufwändige Gerichtsverfahren vermieden. Ziel war hier ursprünglich schlicht die Entlastung der insoweit nicht mit ausreichend Personal ausgestatteten Gerichte in den neuen Bundesländern.²

II.2.1. Voraussetzungen der Vertretung nach Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB

Damit nach Art. 223 § 2 Abs. 3 EGBGB ein Vertreter für den unbekanntem bzw. unauffindbaren Eigentümer von „weißen Flächen“ bestellt werden kann, müssen grundsätzlich zwei Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Der Eigentümer ist nicht feststellbar oder unbekanntem Aufenthalts.
2. Es besteht ein anerkennenswertes Bedürfnis an Vertretung des Eigentümers.

Zunächst muss der Eigentümer der potentiellen „weißen Fläche“ entweder nicht feststellbar oder aber sein Aufenthalt unbekannt sein. Hierzu ist anzumerken, dass an die Überprüfung der Nichtfeststellbarkeit des Eigentümers keine überzogenen Ansprüche gestellt werden dürfen. Eine unkomplizierte, schnelle Verfügbarkeit der betroffenen Grundstücke soll vor

² BT-Drucks 12/5553,131

dem Hintergrund einer aufrechtzuerhaltenden Produktion Vorzug vor langwierigen Nachforschungen nach Verbleib des Eigentümers haben.³

Dies bedeutet, dass vor Bestellung eines Vertreters durch den zuständigen Landkreis keine überzogenen Ermittlungstätigkeiten verlangt werden können. Im Falle eines im Grundbuch noch eingetragenen aber tatsächlich bereits verstorbenen Eigentümers, wird beispielsweise davon ausgegangen, dass eine umfangreiche Ermittlung der unbekanntem Erben nicht von der für die Vertreterbestellung zuständigen Stelle zu leisten ist. Diese trifft insoweit nur eine eingeschränkte Nachforschungspflicht, die sich auf naheliegende, alsbaldigen Erfolg versprechende Aufklärungsbemühungen beschränkt.⁴ Insoweit kann der zuständigen Stelle hier z.B. zugemutet werden, das Grundbuch einzusehen, Nachfragen an das Nachlassgericht zu richten oder Ermittlungen über das Einwohnermeldeamt zu veranlassen.⁵

Sollten derartige Nachforschungen nicht zur Aufklärung der Erben des verstorbenen Eigentümers führen, ist davon auszugehen, dass das örtliche Nachlassgericht für die weitergehende Aufklärung der Erbfolge zuständig ist.⁶ Im Übrigen kann dann vorerst von der Nichtfeststellbarkeit des tatsächlichen Grundstückseigentümers ausgegangen werden, sodass parallel zu den Ermittlungen des Nachlassgerichts auf Grundlage von Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB eine Vertreterbestellung durch die zuständige Stellung erfolgen kann.

Neben der Nichtfeststellbarkeit des Eigentümers kann auch dessen unbekannter Aufenthalt zur Bestellung eines Vertreters führen. Der Eigentümer ist dann unauffindbar, wenn er seinen letzten bekannten Wohnsitz oder Aufenthaltsort verlassen hat und keine Kenntnis über seinen neuen Aufenthalt vorliegt und sich dieser mit zumutbaren Mitteln (Einwohnermeldeanfrage) auch nicht herausfinden lässt.⁷

³ vgl. Staudinger/Rauscher (2016) Art. 233 § 2 EGBGB Rn. 58

⁴ vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.04.2014 - OVG 70 A 18.13

⁵ vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 15.05.2014 - OVG 70 A 11.13

⁶ vgl. Staudinger/Rauscher (2016) Art. 233 § 2 EGBGB Rn. 58

⁷ vgl. Staudinger/Rauscher (2016) Art. 233 § 2 EGBGB Rn. 58 unter Verweis auf *Purbs* ZOV 2003, 13, 14

Zusätzlich zu der Nichtfeststellbarkeit oder der Unauffindbarkeit des Eigentümers setzt eine Vertreterbestellung nach Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB noch - wie oben erwähnt - voraus, dass ein anzuerkennendes Bedürfnis für die Sicherstellung der Vertretung des Eigentümers besteht. Dieses Bedürfnis kann grundsätzlich öffentlich- oder privatrechtlichen Gründen entstammen.⁸ Auch hinsichtlich des Erfordernisses des Vorliegens eines Bedürfnisses an der Vertreterbestellung dürfen wiederum keine erhöhten Anforderungen gestellt werden, damit die Sicherung der Interessen des unbekanntem oder unauffindbaren Eigentümers nicht vereitelt oder verzögert wird.⁹

Ein Bedürfnis an der Vertreterbestellung ist jedenfalls immer dann anzuerkennen, wenn die rechtlichen Interessen des Grundstückeigentümers auf irgendeine Art und Weise betroffen sind. Dies ist unter anderem bei der Durchführung eines Verwaltungsverfahrens der Fall, an dem der dann Vertretene gerade aufgrund seiner Stellung als Grundstückseigentümer betroffen ist.

Hervorzuheben ist, dass grundsätzlich auch die Interessen eines privaten Dritten ein Vertretungsbedürfnis auslösen können.¹⁰ Diese Konstellation kann gerade für Pachtinteressenten ergiebig sein. Nach Ansicht des Verfassers wäre bei Kenntnis der zuständigen Stelle von ernsthaften Anpachtungsabsichten dritter Landwirte ein ausreichendes Bedürfnis für die Bestellung eines Vertreters nach Art. 233 § 3 Abs. 2 EGBGB gegeben, da die Verpachtung der „weißen Flächen“ die naheliegendste und üblichste Form der Vermögensverwaltung und insofern ureigenstes Interesse des verhinderten Eigentümers ist.

II.2.2. Wirkung der Vertreterbestellung - Pflichten des Vertreters

Aus dem in Art. 233 § 2 Abs. 3 Satz 4 EGBGB enthaltenen Verweis auf § 16 Abs. 4 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) und die dortige Verweisung auf das allgemeine Betreuungs- bzw. Pflsenschaftrecht des BGB unterliegt der bestellte Vertreter des

⁸ vgl. Palandt/Bassenge Art. 233 § 2 EGBGB Rn. 6

⁹ vgl. Staudinger/Rauscher (2016) Art. 233 § 2 EGBGB Rn. 58a

¹⁰ vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.04.2014 - OVG 70 A 18.13

Eigentümers einer „weißen Fläche“ der Regelung des § 1915 Abs. 1 Satz 1 BGB. Diese Vorschrift verweist wiederum auf die für die Vormundschaft geltenden Regelungen in den §§ 1773 ff. BGB.

Die Eigentümerversetzung auf Grundlage von Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB unterliegt somit vor allem der Regelungswirkung des § 1793 BGB, aus dem sich der allgemeine Grundsatz zur Verpflichtung des Schutzes des „Mündelwohls“ - hier also der Interessen des verhinderten Eigentümers - ergibt. Aufgabe des Vertreters ist es folglich abstrakt, das die Notwendigkeit der Vertreterbestellung auslösende Anliegen streng an Interesse und Absicht des unbekanntem oder unauffindbaren Eigentümers orientiert abzuwickeln.

Anzumerken ist, dass es der zuständigen Stelle - also in der Regel dem jeweiligen Landkreis bzw. der jeweiligen kreisfreien Stadt - grundsätzlich möglich ist, sich bei entsprechendem Anlass selbst zum Vertreter des Eigentümers „weißer Flächen“ zu bestellen - diese waren schließlich auch ursprünglich nach § 52 Abs. 2 LwAnpG zur vorläufigen Verwaltung der Grundstücke berufen (s.o.).¹¹

Unabhängig davon, ob die zuständige Stelle nun sich selbst oder einen Dritten als Vertreter des Eigentümers bestellt, sind vielerlei Konstellationen denkbar, in denen hinterfragt werden muss, ob die Art und Weise der Flächenverwaltung tatsächlich primär an Interessen und Wohl des vertretenen Eigentümers ausgerichtet ist, oder ob vorrangig andere Ziele verfolgt werden. Das generelle Risiko des - bewussten oder unbewussten - Missbrauchs oder Fehlgebrauchs der Vertretungsmacht zum Nachteil des Vertretenen kann sich hier - wie bei jedem Vertretungsverhältnis - in vielfältiger Weise realisieren.

Abgesehen von den typischen Fällen des Missbrauchs der Vertretungsmacht muss im Falle der Verwaltung „weißer Flächen“ aber vor allem deren wirtschaftliche Verwertung im Auge behalten werden. Hier sind insbesondere die oftmals seit Jahrzehnten unangetastet bestehenden Landpacht- und sonstigen Nutzungsverhältnisse kritisch zu betrachten.

¹¹ vgl. BGH Urteil vom 16.06.2000 - LwZR 15/99

Aus den Antworten der Landkreise auf die oben angesprochene kleine Anfrage im Thüringer Landtag¹² ergibt sich sinngemäß, dass eine Vielzahl der Landkreise über die „weißen Flächen“ unmittelbar nach der Wende Landpachtverträge mit den damaligen Flächennutzern abgeschlossen hat - in der Regel also mit LPG-Nachfolgebetrieben. Darüber hinaus gab ein Großteil der befragten Landkreise außerdem an, dass die „weißen Flächen“ seitdem nie wieder „pachtfrei“ geworden sind und deswegen auch in der Regel keine Neuverpachtungen stattfinden würden.

Diese Praktik der einmaligen Begründung und anschließend „unendlicher“ Aufrechterhaltung von Landpachtverhältnissen ist vor dem Hintergrund der generellen Verpflichtung zum Schutz der Interessen der verhinderten Eigentümer klar zu kritisieren. Ausschlaggebend ist dabei nicht die Wahl der LPG-Nachfolgebetriebe als Pächter und Bewirtschafter sondern vielmehr die anscheinend seit der Wende unterlassene Anpassung der Vertragsinhalte an die gegenwärtigen, veränderten Verhältnisse.

Dass den wirtschaftlichen Interessen eines vertretenen Eigentümers „weißer Flächen“ keineswegs gedient ist, wenn die Grundstücke teilweise über Jahrzehnte verpachtet werden, ohne dass eine regelmäßige Anpassung des Pachtzinses oder sonstige Wertsicherung erfolgt, liegt auf der Hand.

Dies gilt umso mehr, wenn berücksichtigt wird, dass die ja schon unmittelbar nach der Wende auf Grundlage von § 52 Abs. 2 LwAnpG tätig gewordenen zuständigen Stellen zum einen natürlich Kenntnis über die Existenz der „weißen Flächen“ und die Dauer der abgeschlossenen Landpachtverträge haben und zum anderen zur Bestellung eines Vertreters bei entsprechendem Bedürfnis zwingend berufen sind. Es besteht insoweit hinsichtlich der Frage ob ein Vertreter bestellt werden muss oder nicht also keinerlei Entschließungsermessen und die Bestellung hat ohne Antrag von Amts wegen zu erfolgen.¹³

¹² Drucksache 6/2783 des Thüringer Landtags vom 11.10.2016

¹³ vgl. Staudinger/Rauscher (2016) Art. 233 § 2 EGBGB Rn. 60

Nach Ansicht des Verfassers ist es daher zur Wahrung der finanziellen Interessen der Eigentümer zwingend geboten, dass die zuständigen Stellen zur Anpassung der Verpachtungen an geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen regelmäßig einen Vertreter bestellen um Neuverpachtungen zu veranlassen und Verwaltung der „weißen Flächen“ möglichst gewinnorientiert zu gewährleisten.

Dabei kann eine breite Auswahl an potentiellen Vertragspartnern nur über öffentliche Ausschreibung der Gelegenheit zur Anpachtung und unabhängige Auswertung eingehender Angebote erfolgen.

Dass eine Vernachlässigung der Eigentümerinteressen an dieser Stelle letztlich auch strafrechtliche Konsequenzen haben kann und wird, muss nur obligatorisch erwähnt werden.¹⁴

III. Zur Gefahr des Eigentumsverlustes an „weißen Flächen“

In der Diskussion um Verwaltung und Verwertung der „weißen Flächen“ spielt immer wieder die vermeintliche Gefahr eines drohenden Eigentumsverlustes wegen des jahrelangen Fremdbesitzes eine Rolle. Auch die diesbezügliche Rechtslage muss vor dem Hintergrund der allzeit zu schützenden Eigentümerinteressen bedacht werden, wie die folgenden Ausführungen zeigen.

III.1. Ersitzung im eigentlichen Sinne - § 900 BGB

Wenn die Problematik eines durch langjährige Besitzausübung ausgelösten Eigentumswechsels an Immobilien im Raum steht, ist zunächst die insoweit einschlägige Vorschrift des § 900 BGB anzusprechen, die die sogenannte Buchersitzung regelt. Unter bestimmten Voraussetzung kann diese Norm tatsächlich dazu führen, dass der Besitzer eines Grundstücks - gemeint ist der Inhaber der tatsächlichen Sachgewalt im Sinne von § 854 Abs. 1 BGB - an diesem Eigentum erwirbt.

¹⁴ vgl. etwa BGH Urteil vom 09.11.2016 - 5 StR 313/15

Schon bei Sichtung der in § 900 Abs. 1 BGB vorgegebenen Voraussetzungen für den Übergang des Eigentums wird allerdings klar, dass diese hinsichtlich der weißen Flächen kaum jemals erfüllt sein können. § 900 Abs. 1 Satz 1 BGB macht den Eigentumsübergang nämlich zuallererst davon abhängig, dass der begünstigte Besitzer bereits als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, ohne dass er das Eigentum tatsächlich erlangt hat. Es muss also eine unrichtige Grundbuchlage bestehen, bei der nicht der tatsächliche Eigentümer sondern ein eigentlich unberechtigter Dritter im Grundbuch fälschlicherweise als Eigentümer eingetragen ist. Hierzu kann es z.B. durch Eintragungsfehler kommen.

Schnell wird klar, dass diese Voraussetzung bei „weißen Flächen“ allenfalls in zu vernachlässigenden Ausnahmefällen erfüllt sein kann, da sich diese ja gerade dadurch auszeichnen, dass der tatsächliche Eigentümer unbekannt oder unauffindbar ist - es sich also gerade nicht um den von § 900 BGB begünstigten derzeitigen Besitzer handelt.

Die Gefahr eines Eigentumswechsels aufgrund von Buchersitzung nach § 900 BGB ist also zu vernachlässigen.

III.2. Aufgebotsverfahren - § 927 BGB

Deutlich gefährlicher für die Interessen des verhinderten Eigentümers von „weißen Flächen“ können die Auswirkungen eines Aufgebotsverfahrens nach § 927 BGB sein. Dies kann - anders als die Buchersitzung nach § 900 BGB - auch in diesen Fällen tatsächlich zu einem Übergang des Eigentums auf den jeweiligen Besitzer (Bewirtschafter) führen. Die Vorschrift lautet wie folgt:

§ 927 Aufgebotsverfahren

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann, wenn das Grundstück seit 30 Jahren im Eigenbesitz eines anderen ist, im Wege des Aufgebotsverfahrens mit seinem Recht ausgeschlossen werden. Die Besitzzeit wird in gleicher Weise berechnet wie die Frist für die Ersitzung einer beweglichen Sache. Ist der Eigentümer im Grundbuch eingetragen, so ist das Aufgebotsverfahren nur zulässig, wenn er

gestorben oder verschollen ist und eine Eintragung in das Grundbuch, die der Zustimmung des Eigentümers bedurfte, seit 30 Jahren nicht erfolgt ist.

(2) Derjenige, welcher den Ausschließungsbeschluss erwirkt hat, erlangt das Eigentum dadurch, dass er sich als Eigentümer in das Grundbuch eintragen lässt.

(3) [...]

Durch ein erfolgreiches Aufgebotsverfahren wird der Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 927 Abs. 1 Satz 1 BGB aus seiner Rechtsposition ausgeschlossen. Gleichzeitig kann sich derjenige, der das Aufgebotsverfahren betrieben und den sogenannten Ausschließungsbeschluss zulasten des (bisherigen) Eigentümers erwirkt hat, als (neuer) Eigentümer im Grundbuch eintragen lassen und dadurch Eigentum an den betroffenen Grundstücken erwerben. Hierfür müssen entsprechend § 927 BGB folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. 30-jähriger Eigenbesitz des Antragsstellers an der betroffenen Fläche
2. Kein Eigentümer im Grundbuch eingetragen **oder** im Grundbuch eingetragener Eigentümer verstorben / verschollen und seit 30 Jahren keine eigentümergezustimmungsbedürftige Eintragung im Grundbuch

Die erste Voraussetzung für ein erfolgreiches Aufgebotsverfahren nach § 927 BGB ist erfüllt, wenn der Antragssteller nachweisen kann, dass die betroffene Fläche seit mindestens 30 Jahren in seinem Eigenbesitz steht.

Der Rechtsbegriff des Eigenbesitzes findet sich in § 872 BGB definiert. Eigenbesitzer ist demnach derjenige, der eine Sache als ihm gehörend besitzt. Auch wenn der Wortlaut anderes vermuten lässt, kommt es für das Vorliegen eines Eigenbesitzes im Sinne von § 872 BGB nicht darauf an, wem das Eigentum an der jeweiligen Sache zusteht.¹⁵ Auch ob der jeweilige Besitzer sich fälschlicherweise für den Eigentümer hält, ist irrelevant.¹⁶

¹⁵ vgl. BGH Urteil vom 13.07.1970 - VIII ZR 181/68

¹⁶ vgl. MüKoBGB/Joost, 7. Aufl. 2017, BGB § 872 Rn. 3

Ausschlaggebend ist vielmehr allein der subjektive Wille des jeweiligen Besitzers, die Sache wie ein Eigentümer selbstständig und andere Personen ausschließend zu beherrschen bzw. zu besitzen.¹⁷

Insbesondere in Fällen, in denen „weiße Flächen“ nach der Wende einfach von bisherigen Nutzern weiterbewirtschaftet wurden, und kein ausdrückliches Nutzungsverhältnis auf Grundlage von § 52 Abs. 2 LwAnpG oder Landpachtvertrag mit einem bestellten Vertreter abgeschlossen wurde, kann ein subjektiver Wille des Nutzers zum Eigenbesitz vorliegen, sodass dieser dann Eigenbesitzer im Sinne von § 927 Abs. 1 BGB ist. Aber auch wenn nach der Wende vertragliche Vereinbarungen geschlossen wurden, ist ein Wille zum Eigenbesitz nicht durchweg auszuschließen, da sich dieser auch nachträglich entwickeln und manifestieren kann.

Einem Eigenbesitzer im Sinne von §§ 927 Abs. 1, 872 BGB ist es grundsätzlich nach ununterbrochener 30-jähriger Besitzausübung möglich, ein Aufgebotsverfahren nach § 927 BGB einzuleiten, um so einen Eigentumswechsel zu seinen Gunsten herbeizuführen.

Weitere Voraussetzung dafür ist allerdings - wie oben aufgelistet - dass im Grundbuch für die betroffene Fläche kein Eigentümer eingetragen ist oder dass ein eingetragener Eigentümer verstorben oder verschollen ist und seit mindestens 30 Jahren keine Eintragung im Grundbuch erfolgt sind, die von einer Eigentümerzustimmung abhängen.

Im ersten Fall des Fehlens eines im Grundbuch eingetragenen Eigentümers ist abgesehen von dem oben erläuterten Ablaufs der 30-jährigen Eigenbesitzfrist keine weitere Voraussetzung für die Durchführung des Aufgebotsverfahrens zu erfüllen.

Im zweiten Fall des im Grundbuch eingetragenen aber verstorbenen oder verschollenen Eigentümers darf zusätzlich zu den schon genannten Voraussetzungen seit mindestens 30

¹⁷ vgl. Staudinger/Gutzeit (2018) § 872 Rn. 2; BGH Urteil vom 29.03.1996 - V ZR 326/94

Jahren keine Eintragung im Grundbuch erfolgt sein, die der Zustimmung des Eigentümers bedurfte.

Liegen die vorangehend geschilderten Voraussetzungen insgesamt vor, kann das Aufgebotsverfahren nach § 927 BGB eingeleitet und durchgeführt werden. Die formelle Abwicklung des Verfahrens richtet sich dabei nach den §§ 443 ff. FamFG. Führt das Verfahren zum Erfolg, ergeht ein sogenannter Ausschließungsbeschluss im Sinne von § 927 Abs. 2 BGB, auf dessen Grundlage wiederum die Eintragung des Antragsstellers als Eigentümer im Grundbuch erfolgen kann.

Im der Gesamtschau ist das Aufgebotsverfahren nach § 927 BGB also durchaus ein geeignetes Mittel, um „weiße Flächen“ einem vom Nutzer bzw. Bewirtschafter erzwungenen Eigentumswechsel zu unterziehen. Problematisch - aber in Einzelfällen durchaus erbringbar - ist dabei regelmäßig der Beleg eines 30-jährigen Eigenbesitzes.

IV. Fazit

In der Gesamtschau ergeben sich auch Jahrzehnte nach der Wende hinsichtlich der „weißen Flächen“ nach wie vor Probleme im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung und Verwertung. Diese Probleme sind dabei nicht etwa einem unzureichend ausgeprägten juristischen Handwerkszeug geschuldet, sondern vielmehr einer oftmals vernachlässigten Anwendung und Ausschöpfung der rechtlichen Möglichkeiten.

Im Nachgang zu der eher zur kurzfristigen Verwaltung nach der Wende geschaffenen Vorschrift des § 52 Abs. 2 LwAnpG wurde mit der Regelung des Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB ein zur Verwaltung der „weißen Flächen“ grundsätzlich geeignetes Instrument geschaffen, mit dem bei entsprechendem Bedarf kurzfristig vollumfänglich handlungsfähige Vertreter bestellt und eingesetzt werden können.

Das Problem, das insbesondere unter den vor Ort betroffenen Landwirten zu Irritationen führt, ist schlicht eine unzureichende Anwendung des sich aus der Möglichkeit der Vertreterbestellung ergebenden Handlungsspielraums.

Letztlich obliegt es hier frei nach dem Motto „Jeder ist seines Glückes Schmied“ den an der Bewirtschaftung der „weißen Flächen“ interessierten Landwirten selbst, deren „eingeschlafene“ Verwaltung durch Beantragung einer Vertreterbestellung nach Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB neu anzuschieben. Dafür dürfte bereits die Unterbereitung eines konkreten Angebots zum Abschluss eines Landpachtvertrages gegenüber der für die Vertreterbestellung zuständigen Stelle ausreichen.

Sollte daraufhin keine angemessene Reaktion erfolgen, die letztlich nur in der Bestellung eines Vertreters zu sehen ist, müssen notfalls gerichtliche Schritte eingeleitet werden, um dessen Einsetzung zu erzwingen und den Weg für eine Neuverpachtung der „weißen Flächen“ zu ebnen.

Abgesehen von der Pachtsituation ist hinsichtlich der Eigentumslage die genannte Problematik drohender Aufgebotsverfahren nach § 927 BGB im Auge zu behalten. Auch wenn dieses Rechtsinstitut für den ausreichend lange im Eigenbesitz auf der Fläche wirtschaftenden Landwirt eine Chance zur Überführung der „weißen Flächen“ in sein Eigentum sein kann, kann eine derartige Rechtsfolge sicherlich nicht im objektiv festzustellenden Interesse eines unbekanntem oder unauffindbaren bisherigen Eigentümers liegen.

Auch diesbezüglich obliegt es letztlich den Landkreisen und kreisfreien Städten als für die Vertreterbestellung nach Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB zuständige Stellen, die Erfolgsaussichten eines Aufgebotsverfahrens von vornherein durch rechtzeitige Unterbrechung des jeweiligen Besitzes auszuschließen. Dies ist zum Beispiel durch rechtzeitige Neuverpachtungen an wechselnde Landwirte möglich. Auch dadurch käme Bewegung in den Pachtmarkt.