

Die ergänzende Bodenneuordnung

Erfahrungen aus der Praxis

In der DDR wurden große Wohngebiete komplex beplant und bebaut. Die dafür benötigten Grundstücke wurden in der Regel angekauft und in das Eigentum des Volkes überführt. Das setzte voraus, dass die Eigentümer greifbar waren. Es gab jedoch eine Anzahl von Grundstücken, deren Eigentümer unbekannt bzw. nicht auffindbar waren. Diese konnten staatlich sanktioniert enteignet und in Anspruch genommen werden, um so die Voraussetzungen für die Bebauung zu schaffen. In einigen Fällen wurde dies jedoch unterlassen. Aus dem Rechtsverständnis der DDR heraus war das Privateigentum an den Grundstücken kein Hinderungsgrund für den staatlichen Wohnungsbau. Die Maßnahmen und Unterlassungen führten zu ungeordneten Eigentumsverhältnissen, die es zu bereinigen gilt.

Die ehemals volkseigenen Grundstücke werden im Rahmen von Vermögenszuordnungsverfahren nach dem Vermögenszuordnungsgesetz (VZOG) dem jeweiligen Nutzer zugeordnet. Dieses Verfahren greift jedoch bei Privatgrundstücken nicht. Diese „privaten Inseln“ im Zuordnungsgebiet müssen im Rahmen eines Verfahrens der ergänzenden Bodenneuordnung nach dem Bodensonderungsgesetz (BoSoG) im Anschluss an das Vermögenszuordnungsverfahren bearbeitet werden. Heute ist der größte Teil der komplex überbauten Grundstücke in Frankfurt (Oder) neu geordnet. Das gibt Anlass, die praktischen Erfahrungen an dieser Stelle, gebündelt in einem zusammenfassenden Beispiel, zu veröffentlichen.

Vor nunmehr gut 7 Jahren wurde in Frankfurt (Oder) mit dem ersten Verfahren der ergänzenden Bodenneuordnung gem. § 1 Nr. 3 und § 5 Abs. 2 des Bodensonderungsgesetzes (BoSoG) begonnen. Damals war sich wohl niemand wirklich darüber im Klaren, welchen Umfang diese Arbeiten annehmen würden. Bisher wurden 15 Bodensonderungsgebiete unterschiedlichen Ausmaßes mit einer Gesamtfläche von 156 000 m² bearbeitet. Aus 93 „unbrauchbaren“ Flurstücken wurden 194 neue Flurstücke gebildet,

die in das Eigentum der jeweiligen Nutzer überführt wurden. Die Flurstücke waren zu 68 % - größtenteils in Abt. III des Grundbuchs - belastet. Insgesamt wurden an die Alteigentümer Entschädigungen in Höhe von 5,15 Mio. DM gezahlt.

Ziel der Verfahren war es, die dinglichen Rechtsverhältnisse der Grundstücke so zu ordnen, wie sie geordnet worden wären, wenn sie der Vermögenszuordnung unterlegen hätten. Im Ergebnis wurden die jeweiligen Nutzer Eigentümer der von ihnen

genutzten Flächen und die „Alteigentümer“ wurden für den erlittenen Rechtsverlust entschädigt. Der Grundstücksübergang erfolgte lastenfrei. Die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder) ist gem. § 10 BoSoG Sonderungsbehörde für die Fälle der ergänzenden Bodenordnung. Die Bodensonderungsverfahren wurden von Amts wegen oder auf Antrag der Nutzer durchgeführt.

Das Bodensonderungsgebiet „Am Birkenwäldchen“

Es handelt sich um ein Wohngebiet (s. Abb. 1) des ehemaligen komplexen Wohnungsbaus i.S. des § 11 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenR-BerG). Die Bebauung erfolgte mit 5-geschossigen Plattenbauten in geschlossener Bauweise, mit zugehörigen Infrastruktureinrichtungen, zu denen nach den Planungsgrundsätzen der DDR auch der Bau

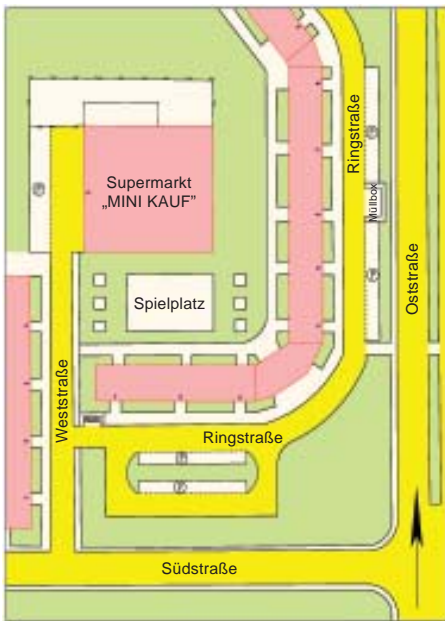


Abb. 1: Auszug aus dem Stadtplan; (Karte ist nicht maßstäblich)

einer „HO-Kaufhalle“ gehörte. Das Wohngebiet wurde auf einem Gelände errichtet, welches bis dahin vorwiegend kleingärtnerisch genutzt wurde. Vereinzelt waren die Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut. Vor 1945 befanden sich hier überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser, die jedoch größtenteils im Frühjahr 1945 zerstört wurden. Das Bodensonderungsgebiet umfasst die Grundstücke 1 - 5 (s. Tab. 1). Die umliegenden Grundstücke wurden bereits im Rahmen eines Vermögenszuordnungsverfahrens gemäß §§ 2a bis 2c VZOG auf die jeweiligen Nutzer zugeordnet. Der Grundstücksbildung wurde die tatsächliche Nutzung sowie Grünordnungs- und Pflegepläne zu Grunde gelegt. Alle 5 Grundstücke befanden sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Einigungsvertrags am 3. Oktober 1990 (Stichtag) in Privateigentum. Sie unterliegen somit also nicht der Vermögenszuordnung, stehen allerdings im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Gegenstand des vorangegangenen Zuordnungsplans. Die Anwendungsvoraussetzungen nach § 1 Nr. 3 BoSoG sind somit erfüllt.

Einleitung des Bodensonderungsverfahrens

Das Bodensonderungsgebiet wurde am 7. Februar 1996 von Amts wegen eingeleitet, um die „Lücken“ im Zuordnungsplan zu schließen. Die Einleitung des Bodensonderungsverfahrens wurde im Amtsblatt von Frankfurt (Oder) öffentlich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war zum damaligen Zeitpunkt zwar noch nicht vorgeschrieben, erschien aber auf Grund der Brisanz eines Bodensonderungsverfahrens, dessen Zweck praktisch die „nachgeholtete Enteignung“ der Grundstückseigentümer ist, sinnvoll. Seit 1997 ist diese Bekannt-

machung in Nr. 3.4 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Bodensondierung (Bodensondierungsvorschrift – VwV-BoSoG) vorgeschrieben. Außerdem kommt dem genauen Zeitpunkt der Einleitung des Bodensondierungsverfahrens bei der Wertermittlung entscheidende Bedeutung zu, da dieser Zeitpunkt gemeinhin in Anlehnung an ein notarielles Vermittlungsverfahren nach dem SachenRBERG als Wertermittlungsstichtag angesehen wird.

Benachrichtigung der Grundstückseigentümer bzw. deren Bevollmächtigten

Die eingetragenen Eigentümer sowie die jeweiligen Nutzer wurden schriftlich über die Einleitung des Verfahrens informiert. Gleichzeitig wurden ihnen Ziel und Ablauf des Verfahrens erläutert. Dabei stellte sich heraus, dass der Eigentümer des Grundstücks 3 mit einer Adresse in der Provinz Tientsin in China eingetragen war. Eine Benachrichtigung war aufgrund der unzureichenden Anschrift nicht möglich. Deshalb wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, einen Vertreter nach Maßgabe des § 8 Abs. 5 des BoSoG i.V.m. Art. 233 § 2 Abs. 3 Satz 2 des EGBGB zu bestellen.

Die Vertreterbestellung war anfänglich mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden, da sich niemand fand, der diese Aufgabe übernehmen wollte. Allen pessimistischen Prognosen zum Trotz ist es schließlich doch gelungen, einige Rechtsanwälte in Frankfurt (Oder) für diese Tätigkeit zu „begeistern“. Die ihnen zustehende Vergütung gem. § 16 Abs. 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) wurde in Anlehnung an die Regelungen des Gesetzes über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen (ZuSEG) in Form einer Pauschale i.H.v. 1 200,- DM festgesetzt. Mit

dieser Regelung erklärten sich alle betroffenen Rechtsanwälte einverstanden.

Bei der Auswahl wurde der Rechtsanwalt (RA) Dr. Wühl durch das Los bestimmt. Er wurde mit Bescheid zum gesetzlichen Vertreter des Eigentümers des Grundstücks 3 bestellt. In seiner Eigenschaft als gesetzlicher Vertreter wurde er nunmehr über die Einleitung des Bodensondierungsverfahrens „Am Birkenwäldchen“ informiert.

Für die Erbengemeinschaft (EG) des Grundstücks Nr. 1 wurde die Testamentsvollstreckerin Frau Edeltraud Erbich, für das Grundstück Nr. 2 der Rechtsbeistand des Eigentümers Herr RA Regsam und für das Grundstück Nr. 4 der eingetragene Eigentümer benachrichtigt.

Auf dem Grundstück Nr. 5 lastete ein allgemeines Veräußerungsverbot sowie der Vermerk über ein eingeleitetes Konkursverfahren. Weitere Angaben waren dem Grundbuch nicht zu entnehmen. Vorliegend handelte es sich um einen Nachlasskonkurs. Das zuständige Amtsgericht (AG) bestätigte, dass der Grundstückseigentümer bereits verstorben war. Der dortige Bearbeiter teilte auf Anfrage außerdem mit, dass die RA-Kanzlei „Dr. Geyer und Partner“ zum Nachlasskonkursverwalter bestellt wurde. Aus diesem Grunde wurde diese Kanzlei über die Einleitung des Bodensondierungsverfahrens informiert.

Außerdem wurde das Grundbuchamt um die Eintragung von Zustimmungsvorbehalten gem. § 6 Abs. 4 BoSoG, sowie um die Übersendung vollständiger unbeglaubigter Grundbuchauszüge ersucht.

Das Amt für Agrarordnung wurde über die Einleitung des Bodensondierungsverfahrens gem. § 12 des BoSoG informiert. Es wurde um Mitteilung gebeten, ob ein Verfahren nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes oder dem

Flurbereinigungsgesetz anhängig ist. Das wurde seitens dieser Behörde verneint. Eine Information über die Einleitung des Verfahrens wurde ebenfalls an das Finanzamt und die ortsansässigen Notare wegen der möglicherweise bereits eingeleiteten Verfahren nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesandt. Das Katasteramt wurde um die Eintragung entsprechender Vermerke im Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) ersucht.

Entwurf des Sonderungsplans

Grundstücklisten, Bestands- und Grundstückskarte

Alter Bestand:

Das Bodensonderungsgebiet besteht aus 5 Grundstücken (s. Abb. 2). Anhand der Angaben aus den jeweiligen Grundbüchern und dem Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) wurde folgende Grundstücksliste des alten Bestands erstellt (s. Tab. 1):

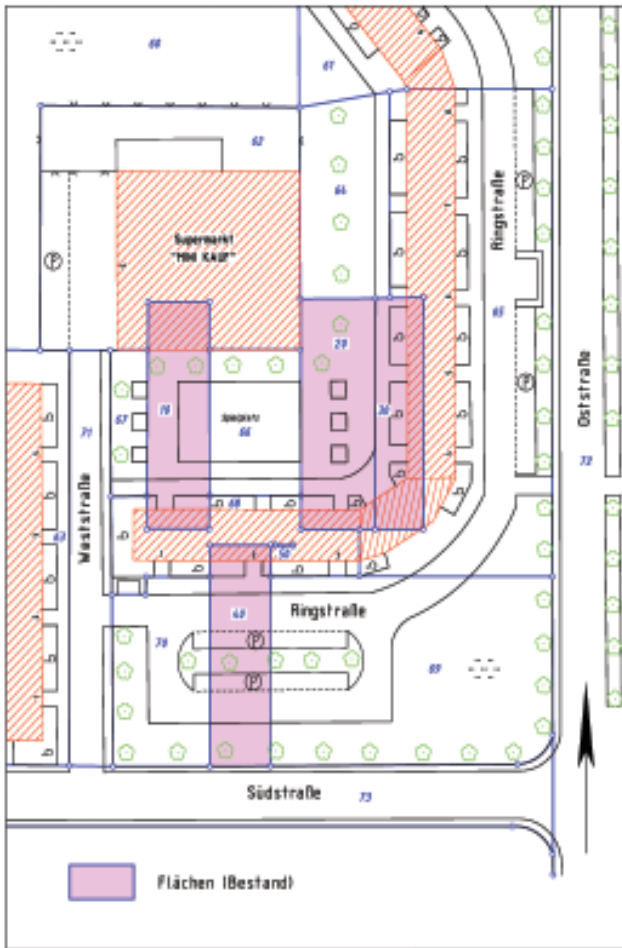


Abb. 2: Bestandskarte; (Karte ist nicht maßstäblich)

Bestandskarte:

Die Bestandskarte (s. Abb. 2) wurde unter Zugrundelegung der örtlichen Gegebenheiten, der Daten aus der amtlichen Liegenschaftskarte und der vorhandenen Topographie erstellt.

Neuer Bestand:

Anhand der Nutzung und der Festlegungen der Grundstücksgrenzen in der Vermögenszuordnung wurden die Festlegungen in der Grundstücksliste des neuen Bestands getroffen (s. Tab. 2).

Grundstückskarte (neuer Bestand):

Die Grundstücksgrenzen wurden entsprechend den Vorgaben des vorangegangenen Vermögenszuordnungsverfahrens festgelegt. Die anschließenden Grenzen wurden fortgeführt (s. Abb. 3).

Alter Bestand					
lfd. Nr.	Flur	Flur-stück	Fläche in m ²	Grundbuch-blatt	Eigentümer
1	2	3	4	5	6
1	1	10	1 200	100	EG0,5 nach Heinrich Vorrath, bestehend aus 10 Erben
2	1	20	1 500	200	Joachim Vogel
3	1	30	899	300	Rudolf Knack
4	1	40	1 400	400	Dieter Unglaube
5	1	50	1	500	Horst Winzig
gesamt:			5 000		

Tabelle 1: Grundstücksliste alter Bestand

Neuer Bestand							
zu lfd. Nr.	Flur	Flur-stück	Fläche in m ²	Nutz. art	Lage	Grund-buch-blatt	Eigentümer
7	8	9	10	11	12	13	14
1	1	11	300	GFHD 21-144	Weststraße 5	neu	Treuhandunternehmen als Begünstigte gem. § 5 Abs. 4 BoSoG
1	1	12	700	GRÜ 21-422	Ringstraße 1-3	neu	Wohnungsgenossenschaft „Sonnenschein e.G.“
1	1	13	200	GFW 21-123	Ringstraße 1-3		Wohnungsgenossenschaft „Sonnenschein e.G.“
2 und 3	1	21	1 499	GRÜ 21-422	Ringstraße 4-8	neu	Wohnungsgenossenschaft „Sonnenschein e.G.“
2	1	22	200	GFW 21-123	Ringstraße 1-3	neu	Wohnungsgenossenschaft „Sonnenschein e.G.“
2 und 3	1	31	700	GFW 21-123	Ringstraße 4-8	neu	Wohnungsgenossenschaft „Sonnenschein e.G.“
4	1	41	200	GFW 21-123	Ringstraße 1-3	neu	Wohnungsgenossenschaft „Sonnenschein e.G.“
4	1	42	1 200	GFVK 21-236	Ringstraße	neu	Wohnungsgenossenschaft „Sonnenschein e.G.“
5	1	51	1	GFW 21-123	Ringstraße 1-3	neu	Wohnungsgenossenschaft „Sonnenschein e.G.“
gesamt:			5 000				

Tabelle 2: Grundstücksliste des neuen Bestands

Lastenverzeichnis (Grundstücksbelastungen)

Lastenverzeichnis des alten Bestands:

Nach der Einleitung des Bodensonderungsverfahrens wurden alle betroffenen Grundbücher eingesehen und die Belastungen (s. Anhang 1 - 5) festgestellt. Gleichzeitig wurden Festlegungen getroffen, die der Lastenfreimachung (lastenfreier Übergang analog zur Vermögenszuordnung) der Grundstücke dienen.

Lastenverzeichnis des neuen Bestands:

(s. Anhang 6)



Abb. 3: Grundstückskarte; (Karte nicht maßstäblich)

Ermittlung des durchschnittlichen Bodenwerts/m² und des Entschädigungsbetrags/m² im Bodensonderungsgebiet

Für die Ermittlung der Höhe der Entschädigungen für den Rechtsverlust der „Alteigentümer“ war § 15 Abs. 1 BoSoG maßgebend. Dieser verweist hinsichtlich der Ermittlung der Höhe der Entschädigung auf die Bestimmungen des SachenRBERG, hier auf den § 68. Danach berechnet sich die Entschädigung nach der Hälfte des nach diesem Gesetz ermittelten Bodenwerts. Der Bodenwert bestimmte sich vorwiegend

nach § 20 Abs. 2 SachenRBERG, da es sich bei dem Bodensonderungsgebiet um ein Gebiet des komplexen Wohnungsbaus i.S. des § 11 SachenRBERG handelt. Zur Bodenwertermittlung wurde der Bodenrichtwert herangezogen, da keine Anhaltspunkte dafür vorlagen, dass der Bodenrichtwert nicht den tatsächlichen Marktverhältnissen entsprach.

Der Bodenrichtwert wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Frankfurt (Oder) als unabhängige Landes-einrichtung für das Jahr 1996 mit einem Betrag von 150,- DM/m² festgelegt (s. Tab. 8 Sp. 5).

Im Bodensonderungsgebiet „Am Birkenwäldchen“ war jedoch auch eine ehemalige „HO-Kaufhalle“ enthalten, die nicht unter den Begriff des komple-

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche in m ²	Bodenrichtwert gem. § 19 Abs. 5 SachenRBerG und § 196 BauGB in DM/m ²	Bodenwert gem. § 19 Abs. 2 und Abs. 3 bzw. gem. § 20 Abs. 2 SachenRBerG in DM/m ²	Gesamter Bodenwert der Grundstücke Sp. 4 x Sp. 6 in DM	durchschnittlicher Bodenwert gem. § 20 Abs. 3 S. 1 des SachenRBerG Σ Spalte 7 Σ Spalte 4 in DM/m ²	Entschädigungsbetrag gem. § 15 BoSoG i.V.m. § 20 Abs. 3 S. 2 und § 68 SachenRBerG in DM/m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	10	300		135,00	40 500,00		
			900		100,00	90 000,00		
2	1	20	1 500		100,00	150 000,00		
3	1	30	899	150,00	100,00	89 900,00	102,10	51,05
4	1	40	1 400		100,00	140 000,00		
5	1	50	1		100,00	100,00		
Summe:			5 000				<u>510 500,00</u>	

Tabelle 8: Übersicht zur Ermittlung des durchschnittlichen Bodenwerts und des Entschädigungsbetrags

zen Wohnungsbaus fiel. Für dieses Teilstück des Grundstücks 1 musste der Bodenwert deshalb nach § 19 Abs. 2 und 3 i.V.m. Abs. 5 SachenRBerG ermittelt werden (s. Tab. 8 Sp. 6). Bei den Eigentümern

eines Bodensonderungsgebiets handelt es sich um eine Solidargemeinschaft analog der Umliegungsbeteiligten bei Baulandumlegungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Keiner der „alten Eigentümer“ konnte dar-

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche in m ²	zu entschädigender Eigentümer	Entschädigungs- betrag in DM/m ²	Entschädigung in DM
1	1	10	1 200	EG nach Heinrich Vorrath	51,05	<u>61 260,00</u>
2	1	20	1 500	Joachim Vogel	51,05	<u>76 575,00</u>
3	1	30	899	Rudolf Knack	51,05	<u>45 893,95</u>
4	1	40	1 400	Dieter Unglaube	51,05	<u>71 470,00</u>
5	1	50	1	Horst Winzig	51,05	<u>51,05</u>
Summe:			5 000		Summe:	<u>255 250,00</u>

Tabelle 9: Entschädigungsliste 1 (Entschädigung der „Alteigentümer“)

auf Einfluss nehmen, wie sein Grundstück bebaut wurde. Deshalb floss dieser höhere Bodenwert für eine Fläche von 300 m² nicht dem betroffenen „Alteigentümer“, sondern allen betroffenen Eigentümern des Bodensonderungsgebiets zu.

Für die Bemessung der Entschädigung nach dem BoSoG war der nun ermittelte durchschnittliche Bodenwert zu halbieren (s. Tab. 8 Sp.9).

Ermittlung der Entschädigungsbeträge

Zur Berechnung der Entschädigungen wurden die jeweiligen Grundstücksflächen mit dem in Spalte 9 der Tabelle 8 ermittelten

Entschädigungsbetrag multipliziert. Die Entschädigungsliste 1 (s. Tab. 9) gibt Auskunft über die Entschädigungen, abgestellt auf die Gesamtfläche der Grundstücke.

Gem. § 15 Abs. 5 BoSoG hatten die neuen Eigentümer – entsprechend der im Verfahren zugeteilten Flächen - die auf sie entfallenden Anteile an der Entschädigungsleistung zu tragen. Darüber gibt die Entschädigungsliste 2 (s. Tab. 10) Auskunft.

Auslegung des Entwurfs des Sonderungsplans

Mit der Festlegung der Höhe der Entschädigungen und der zu leistenden Ausgleichszahlungen waren alle notwendigen

Flur	Flurstück	ausgleichspflichtiger Eigentümer gem. § 15 Abs. 5 BoSoG	Fläche in m ²	Entschädigungswert in DM/m ²	Entschädigung in DM
1	11	Treuhandunternehmen	300	51,05	15 315,00
					15 315,00
1	12	Wohnungsgenossenschaft „Sonnenschein e.G.“	700	51,05	35 735,00
1	13	Wohnungsgenossenschaft „Sonnenschein e.G.“	200	51,05	10 210,00
1	21	Wohnungsgenossenschaft „Sonnenschein e.G.“	1 499	51,05	76 523,95
1	22	Wohnungsgenossenschaft „Sonnenschein e.G.“	200	51,05	10 210,00
1	31	Wohnungsgenossenschaft „Sonnenschein e.G.“	700	51,05	35 735,00
1	41	Wohnungsgenossenschaft „Sonnenschein e.G.“	200	51,05	10 210,00
1	42	Wohnungsgenossenschaft „Sonnenschein e.G.“	1 200	51,05	61 260,00
1	51	Wohnungsgenossenschaft „Sonnenschein e.G.“	1	51,05	51,05
					239 935,00
gesamt:					255 250,00

Tabelle 10: Entschädigungsliste 2 (Ausgleichspflichtigen gem. § 15 Abs. 5 BoSoG)

Festlegungen getroffen worden, um den Entwurf des Sonderungsplans gem. § 8 Abs. 4 BoSoG für die Dauer eines Monats zur Einsicht auslegen zu können.

Im Amtsblatt der Stadt Frankfurt (Oder) wurde die Auslegung des Sonderungsplanentwurfs zum Bodensonderungsgebiet „Am Birkenwäldchen“ gem. § 8 Abs. 4 Satz 3 BoSoG ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Zu dieser Bekanntmachung gehörte auch ein Auszug aus dem Stadtplan, welcher erkennen ließ, wo sich das Bodensonderungsgebiet befindet.

Alle Planbetroffenen, das Treuhandunternehmen, die Wohnungsgenossenschaft „Sonnenschein e.G.“ sowie das Bundesvermögensamt erhielten eine eingeschriebene Nachricht über die Auslegung des Entwurfs des Sonderungsplans, mit dem Hinweis darauf, dass sie während der Auslegungsfrist die Möglichkeit hatten, alle Unterlagen einzusehen und Einwände gegen die getroffenen Festlegungen zu erheben.

Den Planbetroffenen bzw. deren Bevollmächtigten wurde in den Erörterungsgesprächen das Verfahren und der weitere Bearbeitungsweg erläutert. Als besonders heikel erwiesen sich die Gespräche bzgl. der auf den Grundstücken noch liegenden Belastungen. Vielfach waren die Eigentümer bislang davon ausgegangen, dass die Grundstücke unbelastet seien. Außerdem konnten sie der Tatsache, dass sie über ihr Grundstück nicht verfügen konnten, dafür „nachträglich enteignet“ werden sollten und nun auch noch für die Schulden ihrer Vorfahren verantwortlich gemacht werden sollten, kaum Verständnis entgegenbringen. Den Eigentümern wurde seitens der Sonderungsbehörde angeboten, die Ablösungsmodalitäten „ihrer“ noch valutierenden Belastungen zu begleiten und evtl. an-

fallende Kosten mit den Entschädigungsbeträgen zu verrechnen. Das traf auf allgemeine und erleichterte Zustimmung und entspannte die Atmosphäre dieser Gespräche deutlich. Bei Herrn RA Wühl (Grundstück Nr. 3) herrschte besonderes Unverständnis darüber, dass das Grundstück im Jahre 1966 mit einer Aufbaugrundschuld belastet wurde, obwohl von dem Grundstückseigentümer seit 1943 in China jede Spur fehlte.

Bei Einsichtnahme wurden die Beteiligten gebeten, ihre Einwände zu formulieren, um diese bei der Erstellung des Bescheids berücksichtigen zu können.

Über die Erörterungsgespräche wurde jeweils ein Protokoll gefertigt.

Einwände zum Entwurf des Sonderungsplans und Ergebnisse der Erörterungsgespräche

Folgende Einwände wurden von den Beteiligten gegen die Festlegungen des Entwurfs des Sonderungsplans erhoben:

zu Grundstück 1:

Die Testamentsvollstreckerin Frau Edeltaud Erbich wurde gebeten, evtl. Vermächtnisanordnungen des Erblassers bzgl. des Grundstücks vorzulegen. Sie gab an, dass es keine Vermächtnisanordnungen gäbe. Ihren Einwand formulierte sie dahingehend, dass sie der Meinung war, dass die Testamentsvollstreckung nicht mehr bestünde, da bereits mehr als 30 Jahre vergangen waren, somit die Testamentsvollstreckung durch Verjährung beendet sei. Deshalb sei die ausschließliche Beteiligung der Testamentsvollstreckerin nicht sachgerecht, und es seien alle Erben an dem Bodensonderungsverfahren zu beteiligen. Frau Erbich bat um die Ablösung des auf dem Grundstück liegenden Darlehens

durch die Bodensonderungsbehörde. Der zur Ablösung benötigte Betrag sollte gleich mit der Entschädigungssumme verrechnet werden.

Zu Grundstück 2

wurden keine Einwände erhoben. RA Regsam gab aber zu Protokoll, dass er versuchen wolle, die Erben des Emil Emsig aufzufinden, um eine Löschungsbewilligung bzgl. der 100 000,- RM Restkaufgeldhypothek zu erhalten. Die Chancen dafür stünden gut, da der Grundstückseigentümer mit einem der vermutlichen Erben in Verbindung stehe.

zu Grundstück 3:

Herr RA Wühl begehrte die Löschung bzw. Aufhebung der seiner Meinung nach rechtswidrigen Aufbaugrundschulden ohne Belastung seines Mandanten, da dieser für die Bestellung der Grundschuld nicht verantwortlich zu machen sei. Sollte dies jedoch nicht möglich sein, bat er um die Ablösung der Aufbaugrundschulden seitens der Bodensonderungsbehörde bei der Gläubigerin unter Verrechnung mit der Entschädigungssumme.

zu Grundstück 4:

Herr Unglaube verlangte für den seiner Meinung nach unbebauten Teil seines Grundstücks, auf dem sich der Parkplatz befindet, die Bewertung und Berücksichtigung nach dem vollen Verkehrswert bzw. die Herausnahme dieser Fläche aus dem Bodensonderungsgebiet, da es sich hier um eine Baulücke i.S. des § 20 Abs. 4 des SachenRBerG handele.

Zu Grundstück 5

wurden keine Einwände erhoben. Der Nachlasskonkursverwalter RA Geyer wur-

de darauf aufmerksam gemacht, dass sich die Bodensonderungsbehörde mit seinem Einverständnis um eine Pfandfreigabe des betroffenen Grundstücks bei der kreditgebenden Bank bemühen könne, da es sich vorliegend um ein Grundstück mit einer Größe von 1 m² handelte, welches mit einer Schuld von 1,1 Mio. DM zur Mithaft belastet war.

Der Bodensonderungsbescheid

Nach Ablauf der Auslegungsfrist des Entwurfs des Sonderungsplans wurde der Bodensonderungsbescheid „Am Birkenwäldchen“ mit Datum vom 14. Mai 1996 erlassen und mit all seinen Unterlagen zur Einsicht ausgelegt. Ausspruch und Begründung des Bescheids sowie die zugehörige Rechtsbehelfsbelehrung wurden im Amtsblatt von Frankfurt (Oder) bekannt gemacht. Alle Planbetroffenen erhielten eine eingeschriebene Nachricht über die Auslegung des Bodensonderungsbescheids mit Ausspruch und Begründung sowie einer Rechtsbehelfsbelehrung. Auf die erhobenen Einwände wurde in der Begründung des Bescheids wie folgt eingegangen.

Zu den Einwänden

zu den Einwänden bzgl. Grundstück 1:

Frau Edeltraud Erbich wurde per Testamentsvollstreckerzeugnis des AG Y zur Testamentsvollstreckerin über den Nachlass ihres Vaters Herrn Heinrich Vorrath ohne besondere Festlegungen bzgl. des relevanten Grundstücks bestellt. Da das Zeugnis keine Verwaltungs- oder Dauervollstreckung i.S. der §§ 2209 - 2210 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) festlegte, handelt es sich demzufolge um eine Abwicklungsvollstreckung i.S. der §§ 2203 - 2207 des BGB. Im Gegensatz zur Verwal-

tungsvollstreckung unterliegt die Abwicklungsvollstreckung keiner zeitlichen Begrenzung. Das Recht zur Verwaltung des Nachlasses besteht hier so lange, bis der gesamte Nachlass abgewickelt ist. In seinen Aufgaben zur Sicherung und Erhaltung des Vermögens des Erblassers hat die Testamentsvollstreckerin selbständige Entscheidungsbefugnis. Bei ihrer Tätigkeit hat sie evtl. vorhandene Anweisungen (Vermächtnisanordnungen) des Erblassers zu befolgen. Seitens Frau Erbich wurde erklärt, dass solche Vermächtnisanordnungen nicht existierten. Somit war davon auszugehen, dass das Grundstück nach wie vor der Testamentsvollstreckung und damit der alleinigen Verfügungsbefugnis der Testamentsvollstreckerin unterlag. Das alleinige Verwaltungsrecht der Testamentsvollstreckerin erlischt erst endgültig hinsichtlich solcher Nachlassgegenstände, die sie den Erben gem. § 2217 BGB zur freien Verfügung überlässt, durch Erledigung aller ihr obliegenden Aufgaben bzw. ihren Tod. Solange die Testamentsvollstreckung fort-dauert, ist das Verfügungsrecht der Erben gesperrt. Die alleinige Beteiligung der Testamentsvollstreckerin an dem Bodensonderungsverfahren war deshalb zwingend und sachgerecht.

zu den Einwänden bzgl. Grundstück 3:

Die Kommunale Wohnungsverwaltung als staatlicher Verwalter hatte zu „DDR-Zeiten“ die - seit 1952 staatlich sanktionierte - Möglichkeit, die Grundstücke für ihre Baumaßnahmen zu belasten. Die einzige Voraussetzung dafür war, dass das Grundstück mit Beschluss des Rates des Bezirks zum Aufbaugelände nach dem Aufbaugesetz erklärt worden war und dass es der staatlichen Verwaltung unterlag. Mit Inkrafttreten des VermG bestand die Möglichkeit,

einen Antrag auf Beendigung der staatlichen Verwaltung und in diesem Zusammenhang auch auf die Berechnung des zu übernehmenden Teils der Grundpfandrechte gem. § 16 Abs. 5 und Abs. 6 i.V.m. § 18 Abs. 2 des VermG beim zuständigen Amt zur Regelung offener Vermögensfragen zu stellen. Diese Anträge mussten jedoch gem. § 30a Abs. 2 und Abs. 3 des VermG bis spätestens zum 20. Juni 1994 gestellt werden. Ein im Jahre 1996 gestellter Antrag wurde wegen Verfristung rechtskräftig abgelehnt. Somit waren die Aufbaugrundschulden in voller Höhe durch den Eigentümer zu übernehmen.

zu den Einwänden bzgl. Grundstück 4:

Da das Grundstück einem Verfahren der ergänzenden Bodenreueordnung unterliegt, schreibt der Bodensonderungsbescheid die Festlegungen des vorangegangenen Zuordnungsplans fort. Das bedeutet, dass die Grundstücke so gebildet wurden, wie sie gebildet worden wären, wenn es die privaten Grundstücke nicht gegeben hätte. Das Grundstück wurde durch Maßnahmen des Komplexen Wohnungsbaus i.S. des § 11 des SachenRBERG in Anspruch genommen. Das Grundstück wurde mit einem „Plattenbau“ und dazugehörigen Nebenflächen bebaut. Die Zweckbestimmung der hier vorliegenden Bebauung wurde bereits mit der städtebaulich bestätigten Bebauungsplanung für dieses Stadtgebiet festgelegt. Die Bebauung wurde dementsprechend ausgeführt. Die Planung und Vorbereitung des komplexen Wohnungsbaus wurde in der DDR nach den jeweils gültigen Richtlinien für die städtebauliche Planung und Gestaltung von Wohngebieten (Herausgeber: Ministerrat der DDR; Ministerium für Bauwesen/Deutsche Bauakademie) durchgeführt. Diese Richtlinien ent-

hielten u.a. auch bindende Festlegungen, Stellplätze für den ruhenden Verkehr anhand von vorgegebenen Richtwerten zu planen. Bei dem strittigen Teil des Flurstückes 40 handelte es sich also um eine Fläche, deren Nutzung der Erschließung dieses Wohngebiets diene, welche somit eine Zweckbestimmung nach der Bebauungsplanung hatte. Auf solchen Flächen ist regelmäßig keine andere Bebauung, etwa mit Wohngebäuden, zulässig. Die betreffende Teilfläche des Parkplatzes (dessen überwiegender Teil bereits mit Vermögenszuordnungsbescheid in das Eigentum der Wohnungsgenossenschaft „Sonnenschein e.G.“ übergegangen ist) soll mit Rechtskraft des Bodensonderungsbescheids in das Eigentum der Wohnungsgenossenschaft übergehen. Mit dieser Grundstücksbildung und der darauf aufbauenden Bodensonderung folgte die Bodensonderungsbehörde den Festlegungen des Art. 22 Abs. 4 des Einigungsvertrags i.V.m. § 1 Abs. 3 des Wohnungsgenossenschaftsvermögensgesetzes bzgl. des Übergangs der durch die Wohnungsunternehmen mit Ablauf des 2. Oktober 1990 genutzten Grundstücke in deren Eigentum. Das Grundstück ist aus städtebaulichen und rechtlichen Gründen zweck- und nutzungsgebunden. Eine Baulücke i.S. des § 20 Abs. 4 des SachenR-BerG liegt hier nicht vor. Für eine entsprechende Bewertung nach dem vollen Verkehrswert war somit kein Raum.

Änderungen des Sonderungsbescheids zum Entwurf

Die Grundstückslisten des alten und des neuen Bestands blieben unverändert. Dem Lastenverzeichnis des alten Bestands wurden die zwischenzeitlich eingetragenen Zustimmungsvorbehalte zugefügt, welche mit Eintritt der Rechtskraft des Sonde-

rungsbescheids gelöscht werden. Den neuen Eigentümern wurde aufgegeben, den auf sie entfallenden Betrag aus der Entschädigungsliste 2 in voller Höhe auf ein Verwahrgeldkonto der Bodensonderungsbehörde zu zahlen.

Weitere Änderungen wurden nicht vorgenommen.

Die vorgebrachten Einwände blieben aus o.g. Gründen erfolglos.

Auslegung und Rechtskraft des Bescheids

An die Auslegungsfrist des Sonderungsbescheids schloss sich eine einmonatige Widerspruchsfrist an.

Herr Unglaube (Grundstück Nr. 4) legte Widerspruch gegen die Einbeziehung seines Grundstücks in das Bodensonderungsverfahren bzgl. der mit einem Parkplatz bebauten Fläche und deren Bewertung ein (s. Einwände).

Weitere Widersprüche wurden nicht erhoben. Der Bodensonderungsbescheid wurde mit Wirkung vom 25. Juli 1996 für die Grundstücke 1, 2, 3 und 5 rechtskräftig. Damit gingen die Grundstücke (gem. § 13 Abs. 1 BoSoG bereits außerhalb des Grundbuchs) auf die bisherigen Nutzer über. Das Katasteramt sowie das Grundbuchamt wurden gem. § 20 BoSoG um die Übernahme der rechtskräftigen Festlegungen des Bodensonderungsbescheids ersucht. Dazu wurde ihnen jeweils eine beglaubigte Kopie des Bodensonderungsbescheids mit seinen Anlagen übersandt. Die in dem Sonderungsplan bestimmten Grundstücksgrenzen können nach den allgemeinen Vorschriften verändert werden. Bis zur Übernahme in das amtliche Verzeichnis sind solche Veränderungen durch die Bodensonderungsbehörde in dem Sonderungsplan nachzuweisen. Das Kataster-

und Vermessungsamt der Stadt Frankfurt (Oder) wurde um die Übernahme dieser Aufgaben ersucht.

Die Lastenfreimachung der Grundstücke erfolgte gem. den Festlegungen des Sonderungsplans (s. Lastenverzeichnis). Bemerkenswert war, dass es RA Regsam gelungen war, alle Erben – immerhin 78 Personen – aufzufinden. Darüber hinaus war einer der Erben noch im Besitz der Original-Löschungsurkunde. Bisher war man davon ausgegangen, dass diese in den Kriegswirren verloren ging. Somit konnte hier – sehr zur verständlichen Zufriedenheit des Grundstückseigentümers – eine abschließende Klärung herbeigeführt werden.

Mit dem Amtsgericht in X-Stadt und dem zuständigen Grundbuchamt wurde bzgl. des Grundstücks Nr. 5 eine „Zug-um-Zug-Löschung“ der Sperrvermerke (Löschung bei Eigentumsumschreibung) vereinbart, nachdem der Entschädigungsbetrag dem Konto des Konkursverwalters gutgeschrieben war. Dieses Procedere erwies sich trotz anfänglicher Skepsis als relativ problemlos. Bzgl. der in Abt. III eingetragenen Belastungen i.H.v. 1,1 Mio. DM konnte schließlich auch eine Pfandhaftentlassung und eine Löschungsbewilligung der Gläubigerin erwirkt werden.

Alle Entschädigungsbeträge bzgl. der rechtskräftigen Teile des Sonderungsbescheids wurden unter Verrechnung der zur Tilgung, Ablösung bzw. Löschung benötigten Kosten an die entschädigungsberechtigten Eigentümer bzw. deren Bevollmächtigte ausgezahlt.

Alle Planbetroffenen wurden über den Abschluss des Verfahrens und die Auszahlung der Entschädigung informiert. Der Widerspruch des Herrn Unglaube (Grundstück Nr. 4) wurde der Aufsicht führenden Behörde gem. § 18 BoSoG (hier

dem Innenministerium des Landes Brandenburg) zur weiteren Bearbeitung übergeben. Dem Widerspruch wurde in der Bodensonderungsbehörde aus bereits in der Begründung zum Bodensonderungsbescheid genannten Gründen nicht abgeholfen. Das Innenministerium wies den Widerspruch aus denselben Gründen zurück, und der Eigentümer stellte daraufhin Antrag auf gerichtliche Entscheidung bei der Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt (Oder). Die bzgl. des Grundstücks vorliegenden Unterlagen: – die Aufbaugebietserklärung, den vom Rat des Bezirks Frankfurt (Oder) bestätigten Aufbauplan, den städtebaulich bestätigten Vorbereitungsplan sowie den Plan der Freiflächen im Aufbaugbiet Frankfurt (Oder) „Am Birkenwäldchen“ – wurden zum Gegenstand der Antragserwiderung gemacht. Die Zivilkammer folgte den Ausführungen der Bodensonderungsbehörde sowie den Festlegungen des Bodensonderungsbescheids und wies die Klage des Herrn Unglaube als unbegründet zurück. Der Bodensonderungsbescheid wurde nun auch für dieses Grundstück rechtskräftig. Damit fand das Verfahren der ergänzenden Bodenneuordnung „Am Birkenwäldchen“ in Frankfurt (Oder) seinen Abschluss.

Nicht unerwähnt lassen möchte ich dennoch den Besuch einer mir bis dahin unbekannteren älteren Dame lange nach Abschluss des Bodensonderungsverfahrens. Wie sich herausstellte, handelte es sich bei ihr um die Tochter des in China „verschollenen“ Rudolf Knack, die sich über das Bodensonderungsverfahren informieren wollte. Sie erzählte mir von dem Tod ihres Vaters im Jahre 1945 und der 4-jährigen Odyssee, welche die Familie über Hongkong schließlich auf dem Seewege nach Deutschland führte.

Literaturverzeichnis:

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Bodensonderung (Bodensonderungsvorschrift - VwVBoSoG) vom 17. Dezember 1997

Aufbaugesetz vom 6.09.1950 (GBl. 965)

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)

Bodensonderungsgesetz (BoSoG) vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182)

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494)

Einigungsvertrag vom 28. September 1990

Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen (ZuSEG) vom 26. Juli 1957

(BGBl. I 1957, 862, 902; 1969 I 1756)

Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) vom 20. Dezember 1993

(BGBl. I S. 2182)

Grundbuchordnung (GBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114)

Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) vom 21. September 1994 (BGBl. I S 2457)

Vermögensgesetz (VermG) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 1998 (BGBl. I S. 4026)

Vermögenszuordnungsgesetz (VZOG) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1994 (BGBl. I S. 709)

Verordnung über die Ablösung früherer Rechte und andere vermögensrechtliche Fragen (HypAblV) vom 10. Juni 1994 (BGBl. I S. 1253)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG Bbg) vom 4. August 1998 (GV Bl. I S. 178)

Wohnungsgenossenschaftsvermögensgesetz i. d. Fassung vom 26. Juni 1994 (BGBl. I S. 1437)

