

Landwirtschaft und Recht



**Dr. Christoph
von Katte**
zum Sachenrechts-
bereinigungsgesetz

Nichts ist unverjährbar

Zu DDR-Zeiten wurde verbreitet auf fremdem Grund und Boden gebaut, auch in der Landwirtschaft. In der Regel erfolgte nach der Wende auf Antrag des Grundstücks- oder des Gebäudeeigentümers eine Zusammenführung beider Eigentumsverhältnisse. In der Landwirtschaft kam dabei überwiegend das Verfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz zum Tragen. Ein Nebeneinander von Gebäude- und Grundstückseigentum sollte beseitigt werden. Die Landwirte ließen den Grund und Boden dem von ihnen genutzten Gebäude zuordnen und zahlten dafür den halben Verkehrswert.

Aber es gibt Fälle, in denen bei einzelnen Grundstücken diese Frage noch nicht geklärt ist. Sei es, weil eigentumsrechtliche Verhältnisse erst spät geklärt werden konnten, sei es, dass aus anderen Gründen die Lösung des Problems nicht vorangetrieben worden ist. Das Gesetz selber sieht eine zeitliche Beschränkung der Antragsmöglichkeiten nicht vor. Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz selbst setzt keine Verjährungsfrist in Gang. Aber nichts ist im Leben unverjährbar. Irgendwann muss eine Entscheidung getroffen werden.

Zunächst konnte von einer dreißigjährigen Verjährungsfrist ausgegangen werden. Das sah Paragraph 195 für Rechte an Grundstücken vor. Dieser Paragraph wurde jedoch 2002 geändert. Die allgemeine Verjährungsfrist wurde bis auf drei Jahre verkürzt. Für Grundstücke gilt aber eine Ausnahme. Hier beträgt die Verjährungsfrist zehn Jahre.

Dies könnte auch für die Zusammenführung von Grund und Boden und Gebäuden zutreffen. Dann würde die kürzere Frist nach neuem Recht mit dem 1. Januar 2012 Geltung finden. Wäre das der Fall, dann würden mit Ablauf des 31. Dezember 2011 Ansprüche auf eine Zusammenführung von Gebäude und Grundstück verjähren.

Die Frage, ob nun 30 Jahre gelten oder 10 Jahre, ist gerichtlich, soweit ersichtlich, noch nicht geklärt und kann auch erst nach dem 31. Dezember 2011 einer Entscheidung zugeführt werden. Es kann aber aus Gründen äußerster Vorsicht nur empfohlen werden, von einer zehnjährigen Verjährungsfrist auszugehen. Ist also selbständiges Eigentum an Gebäuden nach DDR-Recht entstanden, so sollte umgehend eine Prüfung erfolgen.

Noch zwei Hinweise: Mit dem 29. September 2011 lief die Frist für den vergünstigten Erwerb landwirtschaftlicher Flächen durch Opfer der Bodenreform ab. Das gilt aber nur für den Personenkreis, der einen Ausgleichsleistungsbescheid erhalten hat. Wenn das auch die Mehrzahl der Fälle ist, so gibt es doch noch einen Personenkreis, dessen Anträge nicht beschieden sind. Dieser kann also zum Beispiel noch in 2016 zu dem Verkehrswert vom 1. Januar 2004, abzüglich 35 Prozent, Flächen erwerben, sollte der Antrag erst in 2016 beschieden werden.

Zur Wertermittlung bei Verkäufen landwirtschaftlicher Flächen durch die BVVG: Hier hat der fünfte Zivilsenat des Bundesgerichtshofs die Anhörungsrüge der BVVG gegen den Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 28. April 2011 zurückgewiesen. Nun bleibt die Stellungnahme der Europäischen Kommission abzuwarten.

● **Dr. Christoph von Katte ist
Rechtsanwalt in Magdeburg und
Kamern**

(www.rafriepoertner.de)