

## Ein ganz besonderer Grundstückserwerb

Grundstückseigentum in den östlichen Bundesländern und wie es sich vom Eigentum in den westlichen Ländern unterscheidet

Nahezu jeder hat eine ziemlich klare Vorstellung davon, wie der Erwerbsprozess von Grundeigentum abläuft. Es wird über den Inhalt des Kaufvertrages verhandelt, also beide Parteien formulieren ihre Wünsche und danach einigt man sich auf bestimmte Modalitäten. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt zur Sicherheit des Käufers auf das Notaranderkonto, und die Übergabe erfolgt unbelastet bzw. mit der Verpflichtung des Verkäufers zur Herstellung der Lastenfreiheit.

Erst recht hat jeder eine ganz klare Vorstellung davon, was er nach der Unterzeichnung des Kaufvertrages, spätestens aber mit der Umschreibung des Grundbuches, alles mit „seinem“ Grundstück tun darf: verkaufen, verschenken, bebauen, belasten, verpfänden etc.

Völlig anders sieht das Szenario aus beim Erwerb landwirtschaftlicher Flächen von der Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft (kurz BVVG), der im Auftrag des Staates erfolgt. Hierzu bedarf es einer gesetzlichen Berechtigungsgrundlage: diejenigen, die in der Zeit der sowjetischen Besatzung (Mai 1945 bis Oktober 1949) durch die Sowjets enteignet wurden, vorwiegend waren das die sogenannten Junker oder Großbauern, haben ihr Eigentum nicht zurückbekommen und erhalten lediglich eine Entschädigung in Geld. Den Betrag der dazu ermittelten Bemessungsgrundlage können sie einsetzen, um damit ausschließlich landwirtschaftliche Flächen, also Ackerland, zu erwerben. Der Preis bemisst sich nach dem Verkehrswert aus dem Jahre 2004. Das klingt zunächst wie ein Geschenk, weiß doch jeder, wie kostbar und teuer Ackerland heutzutage ist. Tatsache ist aber, dass es die Berechtigten in einem unvorstellbaren Ausmaß benachteiligt: der Erwerb ist von einem Bescheid abhängig, der seit 1992 schon hätte ergangen sein können, in vielen Fällen aber bis heute nicht vorliegt. Wer das Glück des frühzeitigen Bescheids hatte, konnte zum Verkehrswert von 1992 ff. kaufen - also um ein Vielfaches günstiger als 2004 - ganz zu schweigen von den inzwischen entgangenen Pachteinnahmen... Im übrigen reicht der zu zahlende Betrag auch nur zum Erwerb von ca. 15 % der damals enteigneten Fläche; dieser Anspruch hat also nicht im geringsten etwas mit einer adäquaten Wiedergutmachung erlittenen Unrechts zu tun.

Die Modalitäten dieses Erwerbs sind gesetzlich bis ins Kleinste geregelt. Da ist zuerst die 6-Monatsfrist zur Beantragung des Erwerbsinteresses zu beachten seit Bekanntmachung des o.g. Bescheids. Wird diese Frist versäumt, geht der Anspruch ersatzlos unter. Eine Verlängerung ist ausgeschlossen - genauso wie die Verhandlung der einzelnen Erwerbsbedingungen! Die Notare erhalten die Verträge mit der Maßgabe, dass im Falle jeglicher Änderung die Genehmigung in Frage steht. Das ist eine offene Drohung, wo manche Notare zurückzucken und den Beurkundungsauftrag gar nicht erst annehmen. Sie dürfen nämlich nichts