



**Gesetz über die Auflösung der Personenzusammenschlüsse alten Rechts in Sachsen-Anhalt**  
Auslegungshinweise zu ausgewählten Fragestellungen

Magdeburg, 11.11.2021

Am 27. November 2020 ist das Gesetz über die Auflösung der Personenzusammenschlüsse alten Rechts in Sachsen-Anhalt (nachfolgend PersZSchlAuflG ST) in Kraft getreten. Kern des Gesetzes ist die Auflösung altrechtlicher Personenzusammenschlüsse im Sinne von Art. 233 § 10 Abs. 1 Satz 1 EGBGB zum Jahreswechsel 2021/2022.

Im Nachfolgenden werden für den Vollzug des Gesetzes paragraphenweise zu einigen ausgewählten Fragestellungen nähere Erläuterungen gegeben. Darüber hinaus wird für die Auslegung des Gesetzes auf die Gesetzesbegründung (LT-Drs. 7/4653) sowie auf die Aufsätze von Böhringer („Auflösung der Personenzusammenschlüsse alten Rechts in Sachsen-Anhalt“ in Neue Justiz 2021, S. 9) und Thiemann („Altrechtliche Personenzusammenschlüsse in den neuen Bundesländern“ in allgemeine vermessungs-nachrichten 2021, S. 68) verwiesen.

Ich bitte darum, die Ämter für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten, die Gemeinden sowie die Verbandsgemeinden über die Auslegungshinweise zu unterrichten und diese den Landkreisen nachrichtlich zur Kenntnis zu geben.

Hasselbachstraße 4  
39104 Magdeburg  
Tel.: +49 (391) 567-01  
Fax: +49 (391) 815072  
poststelle@mw.sachsen-anhalt.de  
www.mw.sachsen-anhalt.de

zu § 1 Auflösung

1.

Personenzusammenschlüsse alten Rechts werden grundsätzlich mit Ablauf des 31. Dezember 2021 durch das Gesetz aufgelöst (Stichtagsfrist).

a)

Von der Auflösung erfasst werden altrechtliche Personenzusammenschlüsse im Sinne der Definition des Art. 233 § 10 Absatz 1 Satz 1 EGBGB. Es handelt sich dabei um Zusammenschlüsse von Personen,

- a) die vor Inkrafttreten des BGB entstanden sind,
- b) die keine eigene Rechtspersönlichkeit besitzen,
- c) deren Mitgliedern dingliche Rechte an den gemeinschaftlichen Grundstücken zur gesamten Hand zustehen und
- d) deren Mitglieder nicht namentlich als Inhaber der dinglichen Berechtigungen im Grundbuch aufgeführt sind.

Soweit die dinglich Berechtigten im Grundbuch namentlich aufgeführt sind, unterfällt ein solcher Personenzusammenschluss nicht dem PersZSchlAuflG ST.

b)

Eine Auflösung erfolgt dann nicht, wenn die Vertretungsbefugnis der Gemeinde nach Art. 233 § 10 Abs. 1 EGBGB zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stichtagsfrist (31. Dezember 2021) nicht besteht, weil sie durch bestandskräftigen Bescheid der Flurordnungsbehörde (ÄLFF) nach Art. 233 § 10 Abs. 4 EGBGB bereits aufgehoben worden ist (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 PersZSchlAuflG ST). Die in diesen Fällen wieder aufgelebten und sich selbst verwaltenden Personenzusammenschlüsse bestehen fort und werden vom Gesetz nicht erfasst.

Liegt keine bestandskräftige Entscheidung bis einschließlich 31. Dezember 2021 vor, geht aber vor Ablauf dieser Stichtagsfrist von einem Antragsberechtigten ein Antrag nach Art. 233 § 10 Abs. 4 EGBGB beim zuständigen ALFF ein, so erfolgt ebenfalls keine Auflösung zum Stichtag (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 PersZSchlAuflG ST). Wird ein solcher Antrag später bestandskräftig abgelehnt, so wird der betroffene Personenzusammenschluss mit Bestandskraft der ablehnenden Entscheidung aufgelöst.

2.

Im Falle des § 1 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 PersZSchlAuflG ST übersenden die ÄLFF gemäß Satz 3 der Gemeinde eine Ausfertigung des bestandskräftigen Bescheides. Über diese gesetzlich bestehende Informationspflicht hinaus informieren die ÄLFF die Gemeinden auch über die Fälle des § 1 Abs. 2 Nr. 1 PersZSchlAuflG ST. Außerdem informieren sie die jeweils betroffenen Gemeinden, wenn ein Antrag auf Aufhebung der Vertretungsbefugnis nach Art. 233 § 10 Abs. 4 EGBGB fristgerecht eingegangen ist.

3.

An eine Aufhebung der Vertretungsbefugnis im Aufhebungsverfahren nach Art. 233 § 10 Abs. 4 EGBGB sind nach der Rechtsprechung strenge Anforderungen zu stellen. Auf die Entscheidung des OVG Magdeburg vom 25. April 2007 - 1 L 39/06 - wird insbesondere hingewiesen.

a)

Das Aufhebungsverfahren nach Art. 233 § 10 Abs. 4 EGBGB ist ein Antragsverfahren und wird durch einen Antrag eines Mitglieds des betreffenden Personenzusammenschlusses beim zuständigen ALFF eingeleitet. Der Antragsteller muss mit seinem Antrag – spätestens aber bis zum Ablauf des 31. Dezember 2021 – nachweisen, dass er Mitglied des Personenzusammenschlusses ist. Hierfür reicht es aus, wenn er Eigentümer eines Abfindungsgrundstücks ist, das durch den Rezess, der dem Personenzusammenschluss zugrunde liegt, mit gleichzeitiger Anteilsberechtigung an den Zweckgrundstücken gebildet worden ist.

b)

Dem Antrag auf Aufhebung der Vertretungsbefugnis ist stattzugeben, wenn die anderweitige Vertretung des Personenzusammenschlusses sichergestellt ist (Art. 233 § 10 Abs. 4 Satz 3 EGBGB). Das den Antrag stellende Mitglied des Personenzusammenschlusses muss hierbei initiativ werden, es muss sich um die Handlungsfähigkeit des Personenzusammenschlusses und damit um die Verwaltung des Vermögens des Personenzusammenschlusses kümmern (Böhringer, Auflösung der altrechtlichen Personenverbände in Sachsen-Anhalt in Neue Justiz 2015, S. 58 ff., S. 62).

Voraussetzung für eine Aufhebung der gemeindlichen Vertretungsbefugnis sind, dass:

- die Rezessunterlagen vollständig vorliegen,
- ein vollständiges Mitgliederverzeichnis aller Mitglieder des Personenzusammenschlusses vorgelegt wird, aus dem die eindeutige Zuordnung der

derzeitigen Eigentümer zu den Grundstücken hervorgeht, die ehemals einem im Rezess genannten Mitglied gehörten,

- eine Mitgliederversammlung erfolgt, zu der alle derzeitigen Mitglieder vom Antragsteller eingeladen worden sind und an der alle teilnehmen; eine Vertretung ist zulässig,
- ein Vorstand des Personenzusammenschlusses gewählt wird,
- der Personenzusammenschluss einstimmig beschließt, dass die gesetzliche Vertretung durch die Gemeinde aufgehoben werden soll.

c)

Die Entscheidung, ob ein altrechtlicher Personenzusammenschluss wieder auflebt, ist von grundlegender Art und hat weitreichende Konsequenzen. Aufgrund seiner Rechtsnatur als eine Gesamthandsgemeinschaft sind nicht nur das Recht zur Mitverwaltung und zur Mitnutzung davon betroffen, sondern auch die Pflicht zur Lasten- und Kostentragung eines jeden Einzelnen (vgl. BVerwG, Urteil vom 14. Juni 2006 - 3 C 18/05 -, Rdn. 28). Daraus folgt, dass an entsprechenden Beschlüssen alle Mitglieder mitwirken und sie mit tragen müssen. Die Beschlüsse sind daher einstimmig zu fassen. Enthaltungen gelten insoweit als Ablehnung. Ein Abweichen vom Einstimmigkeitsprinzip ist nur möglich, sofern der Rezess ausdrücklich etwas anderes vorsieht.

d)

Grundsätzlich sollen die Voraussetzungen bereits bei Antragstellung erfüllt sein. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wird es jedoch als zulässig erachtet, dass im Einzelfall der Nachweis der Sicherstellung der anderweitigen Vertretung des Personenzusammenschlusses erst zu einem späteren Zeitpunkt, der auch nach dem Ablauf der Stichtagsfrist liegen kann, erbracht wird, sofern der Antragsteller plausible Gründe vorträgt, weshalb es ihm nicht möglich ist, den Nachweis rechtzeitig zu erbringen. Die ÄLFF haben auf eine zügige Beendigung der Verfahren hinzuwirken. Es ist davon auszugehen, dass es dem Antragsteller möglich und zumutbar ist, alle erforderlichen Unterlagen und Nachweise binnen eines halben Jahres nach Antragstellung vorzulegen.

e)

Für eine wirksame Neukonstituierung des altrechtlichen Personenzusammenschlusses ist es zwingend erforderlich, dass lückenlos alle heutigen Mitglieder des Personenzusammenschlusses zu ermitteln und zu beteiligen sind. Hierfür muss grundsätzlich eine ununterbrochene Legitimationskette zu den ursprünglichen Mitgliedern des Personenzusammenschlusses nachgewiesen werden.

Im Rezess sind die Hofstellen genannt. Die heutigen Eigentümer dieser Hofstellen sind unzweifelhaft die Mitglieder des Personenverbands alten Rechts.

Allerdings kam es durch Aufteilung und Vererbung von Hofstellen sowie Verkauf von Abfindungsflächen zu Veränderungen im Mitgliederbestand der Gemeinschaften. Das Anteilsrecht am Personenzusammenschluss und damit das gemeinschaftliche Eigentum an den Zweckgrundstücken sind an das Eigentum an den im Rezess gebildeten Abfindungsflächen gebunden. Wurden von der Hofstelle seit dem Rezess Teilflächen rechtsgeschäftlich veräußert, bleibt das Anteilsrecht im Zweifel mit jeder Teilfläche verbunden. Die heutigen Rechtsnachfolger und Eigentümer dieser Teilflächen sind dann ebenfalls Mitglied des Personenzusammenschlusses.

Um alle heutigen Mitglieder feststellen zu können, ist es daher erforderlich, dass seit dem Rezess sämtliche Erwerbsvorgänge und Veränderungen an den Abfindungsgrundstücken nachverfolgt werden können. Lediglich dann, wenn mit absoluter Sicherheit nachgewiesen ist, dass ein damaliges Abfindungsgrundstück identisch mit einem heutigen Grundstück ist, kann für dieses Grundstück auf eine ununterbrochene Legitimationskette verzichtet werden. Dies dürfte aufgrund des langen Zeitraums von oft mehr als 150 Jahren einschließlich der mehrfachen Erbfolgen und der Vielzahl an Erwerbsvorgängen nur dann möglich sein, wenn man auf Grundlage von alten Flurkarten und anderen historischen Dokumenten die genaue Lage, Größe und Bezeichnung des ursprünglichen Abfindungsgrundstücks kennt und dieses einem heutigen Grundstück eindeutig zuzuordnen ist.

f)

Im Regelfall haben die heutigen Rechtsnachfolger Rezessunterlagen, Veräußerungsverträge und Erbnachweise vorzulegen. Seit 1900 gelingt der Nachweis der Abveräußerung unzweifelhaft, weil beim Grundbuchamt alle Eigentumsänderungen seit 1900 eingetragen werden müssen. Schwierigkeiten bereiten aber die Rechtsvorgänge vor 1900.

Nur einzelne Länder hatten schon im 19. Jahrhundert Vorläufer der heutigen Grundbücher. Bis 1872 wurden in preußischen Gebieten Grundbücher nur angelegt, wenn die betroffenen Grundstücke belastet werden sollten. Das Eigentum wurde aber nicht – wie seit 1900 – durch Grundbucheintragung übertragen, so dass ein Vertrag und Besitzübertragung genügte. Preußen hat 1872 das Prinzip „Einigung und Eintragung im Grundbuch bewirken die Rechtsänderung“ eingeführt.

Das Grundbuch hat daher nur eine Aussagekraft für Rechtsänderungen und Nachfolgen ab 1900. Soweit in Sachsen-Anhalt das preußische Landesrecht bestand, können die angelegten

Grundbücher über die Zweckgrundstücke ab 1872 die Rechtsnachfolger nachweisen. Zu beachten ist aber, dass bei Erbfolgen – schon aus Kostengründen – nicht immer das Grundbuch auf die Erben berichtet worden ist.

Sofern Bezeichnungen des Rezessgrundstücks verändert worden sind, könnte dem Antragsteller eine Recherche im Liegenschaftskataster helfen. Häufig wurden Grundstücke auch umnummeriert. Ab 1900 wurden die Umnummerierungen im Grundbuch nachgetragen, jedoch nicht regelmäßig im Zeitraum 1945 bis 1990.

Was die ersten Rechtsnachfolger vor 1900 beziehungsweise 1872 betrifft, könnten historische Akten in einem Gemeinearchiv oder in alten Flurkarten eventuell Aufschluss geben. Beim Grundbuchamt sind solche Akten wegen der Formstrenge des § 29 GBO nicht verwertbar, bei der Frage nach der Aufhebung der Vertretungsbefugnis der Gemeinde durchaus aber ein Beweismittel, das zu würdigen ist.

### **zu § 2 Vermögensübergang**

#### **1.**

Das Vermögen des aufgelösten Personenzusammenschlusses (insbesondere der Grundbesitz, aber auch sonstige Rechte und Ansprüche wie Veräußerungserlöse, Einnahmen aus der Verwaltung und Bewirtschaftung des Grundbesitzes oder Zinseinnahmen) geht kraft Gesetzes im Wege der Gesamtrechtsnachfolge mit der Auflösung auf die Belegenheitsgemeinde über.

Sind mehrere Gemeinden betroffen, findet eine partielle Gesamtrechtsnachfolge statt. Die Vermögensaufteilung untereinander folgt ebenfalls grundstücksbezogen dem Belegenheitsprinzip.

Neben dem Vermögen gehen auch bestehende Pflichten und Aufgaben des aufgelösten Personenzusammenschlusses (insbesondere Unterhaltungsverpflichtungen) automatisch auf die Belegenheitsgemeinde über. Die Haftung wird beschränkt auf das übernommene Vermögen.

#### **2.**

Das entschädigungslos auf die Gemeinden übergegangene Vermögen unterliegt nach § 2 Abs. 3 PersZSchlAuflG ST einer Zweckbindung. Gleches gilt für Einnahmen, die zukünftig aus dem übergegangenen Vermögen erwirtschaftet werden.

Die Gemeinden haben die Pflicht, mit den übergegangenen Rücklagen und den erwirtschafteten Einnahmen die ordnungsgemäße Unterhaltung der noch vorhandenen und dauerhaft erforderlichen gemeinschaftlichen Anlagen (beispielsweise Wirtschaftswege oder Gräben) sicherzustellen. Die Pflicht zur ordnungsgemäßen Unterhaltung der gemeinschaftlichen Anlagen, insbesondere der Wege, umfasst die Ermöglichung der ortsüblichen Benutzung. Eine Pflicht zur Wiederherstellung früherer, im Zeitpunkt der Auflösung des Personenzusammenschlusses nicht mehr vorhandener Anlagen besteht nicht. In dem Fall, dass Gemeinden die ihnen nach § 2 Abs. 3 Satz 1 PersZSchlAuflG ST obliegende Unterhaltungspflicht der Verbandsgemeinde nach § 90 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz (KVG LSA) zur Erfüllung übertragen haben, ist die Verbandsgemeinde für die ordnungsgemäße Unterhaltung nach Maßgabe des § 91 Abs. 1 KVG LSA verantwortlich.

Welche noch existierenden gemeinschaftlichen Anlagen auch zukünftig benötigt werden, steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. Hierfür hat die Gemeinde zunächst eine Bestandsaufnahme des gesamten übergegangenen Vermögens vorzunehmen und ein Vermögensverzeichnis aufzustellen. Flächen, die keiner gemeinschaftlichen Nutzung mehr dienen, kann die Gemeinde veräußern. Die daraus erzielten Erlöse unterliegen der Zweckbindung für die ordnungsgemäße Unterhaltung der übrigen weiterhin erforderlichen gemeinschaftlichen Anlagen.

Sinn und Zweck der Regelung in § 2 Abs. 3 Satz 2 PersZSchlAuflG ST ist es, dass das den Gemeinden entschädigungslos übertragene Vermögen für Aufgaben verwendet wird, für die auch der aufgelöste Personenzusammenschluss bisher zuständig gewesen ist. Durch die gesetzlich geregelte Zweckbindung soll verhindert werden, dass die Mittel in den allgemeinen Haushalt fließen und für andere Zwecke, beispielsweise zur Schuldentlastung, ausgegeben werden.

Maßnahmen, die zu einer Verbesserung oder Aufwertung gemeinschaftlicher Anlagen führen, stehen der Zweckbindung nicht entgegen. Ausgaben dafür können aus dem übergegangenen Vermögen der Personenzusammenschlüsse bestritten werden. Hiernach stellt es beispielsweise keinen Verstoß gegen die Zweckbindungsregelung dar, wenn ein Wirtschaftsweg nur in Teilen aus Zweckgrundstücken des aufgelösten Personenzusammenschlusses besteht, die Gemeinde aber für die Unterhaltung oder den Ausbau des gesamten Weges zweckgebundene Mittel einsetzt.

### zu § 3 Entschädigungsausschluss

Das Gesetz über die Auflösung der Personenzusammenschlüsse alten Rechts in Sachsen-Anhalt dient der Rechtsbereinigung. Die Aufgaben und das Vermögen der aufgelösten handlungsunfähigen Personenzusammenschlüsse bleiben als solches erhalten. Das Vermögen wird nicht etwa zu anderen staatlichen Zwecken entzogen. Es wird lediglich der Rechtsträger ausgewechselt. Rechte und Pflichten wechseln zu den Gemeinden, die bisher schon die gesetzliche Vertretung der nicht mehr handlungsfähigen Personenzusammenschlüsse wahrgenommen haben. Es liegt damit keine grundsätzlich entschädigungspflichtige Enteignung im Sinne von Artikel 14 Abs. 3 GG bzw. Artikel 18 Abs. 3 der Verfassung des Landes Sachsen-Anhalt vor.

### zu § 4 Grundbuchvollzug

#### 1.

Der Übergang des Vermögens von den aufgelösten Personenzusammenschlüssen auf die Gemeinden vollzieht sich kraft Gesetzes. Einer konstitutiv wirkenden Eintragung im Grundbuch bedarf es daher nicht. Jedoch ist eine Berichtigung der Grundbücher erforderlich. Hierfür richten die Gemeinden ein Grundbuchersuchen i.S.v. § 38 Grundbuchordnung an das zuständige Grundbuchamt.

Das Eintragungersuchen kann erst dann gestellt werden, wenn feststeht, dass der Personenzusammenschluss aufgelöst ist. Die ÄLFF unterstützen die Gemeinden hierbei. Insbesondere teilen sie den Gemeinden auf deren Nachfrage hin mit, ob in Bezug auf einen bestimmten Personenzusammenschluss ein Antrag nach Art. 233 § 10 Abs. 4 EGBGB fristgerecht gestellt wurde.

#### 2.

Die Berichtigung der Grundbücher ist für die Gemeinden nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 Justizkostengesetz des Landes Sachsen-Anhalt gebührenfrei, da der Vermögensübergang nicht die wirtschaftlichen Unternehmungen der Gemeinden betrifft.

#### 3.

Die für den Grundbuchvollzug erforderlichen Rechtshandlungen sind nach § 4 Satz 2 PersZSchlAuflG ST frei von öffentlichen Abgaben. Die Grunderwerbsteuer ist eine solche öffentliche Abgabe. Der Übergang des unbeweglichen Grundvermögens auf die jeweilige Belegenheitsgemeinde ist demnach ein grunderwerbsteuerfreier Erwerbsvorgang.

## zu § 5 Inkrafttreten

1.

Das Gesetz über die Auflösung der Personenzusammenschlüsse alten Rechts in Sachsen-Anhalt ist am 26. November 2020 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt verkündet worden und damit am 27. November 2020 in Kraft getreten.

2.

Art. 233 § 10 EGBGB beinhaltet eine gesetzliche Vertretungsbefugnis der Gemeinde über altrechtliche Personenzusammenschlüsse. Die Vorschrift ist durch das Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz in das EGBGB aufgenommen worden und trat am 22. Juli 1992 in Kraft. Mit dem Inkrafttreten von Art. 233 § 10 EGBGB wurde gleichzeitig das aufgrund von Art. 113 EGBGB in Landesrecht übergeleitete preußische Gesetz, betreffend die durch ein Auseinandersetzungsverfahren begründeten gemeinschaftlichen Angelegenheiten vom 2. April 1887 (Gesetz-Sammlung für die Königlichen Preußischen Staaten, S. 105) abgelöst und verdrängt.

a)

Das preußische Gesetz vom 2. April 1887 enthielt eine ähnliche Regelung wie Art. 233 § 10 EGBGB. Es sah allerdings ein Antragsverfahren vor. Eine Vertreterregelung konnte lediglich auf Antrag von der Auseinandersetzungsbehörde getroffen werden. Anstelle der Gemeinde konnte die Behörde auf Grundlage von § 9 Abs. 2 des Gesetzes vom 2. April 1887 auch einen besonderen Vertreter oder Verwalter (Sondervertreter) einsetzen.

Dieses Antragsverfahren wurde vom Bundesgesetzgeber ausweislich der Gesetzesbegründung zum Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetz als nicht sinnvoll erachtet (vgl. BT-Drs. 12/2480 S. 82 f.). Deshalb wurde mit dem Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetz 1992 eine gesetzliche Vertretungsbefugnis in Art. 233 § 10 EGBGB ausschließlich zugunsten der Gemeinden angeordnet, die an die Stelle der Regelungen des Gesetzes vom 2. April 1887 trat.

Durch § 5 Abs. 2 Satz 1 PersZSchIAuflG ST wird das preußische Gesetz vom 2. April 1887 nunmehr ausdrücklich außer Kraft gesetzt. Die Aufhebung des alten Rechts erfolgt dabei lediglich höchst vorsorglich und klarstellend.

b)

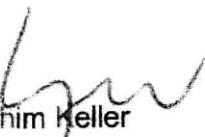
Gleichzeitig werden sämtliche Vertretungs- und Verwaltungsregelungen, die durch die Auseinandersetzungsbehörden auf Grundlage des preußischen Gesetzes vom 2. April 1887

getroffen worden sind, für kraftlos erklärt. Dies betrifft auch solche Regelungen, die noch nach Inkrafttreten des Art. 233 § 10 EGBGB auf das preußische Gesetz vom 2. April 1887 gestützt worden sind.

Vertreterbestellungen auf Grundlage des preußischen Gesetzes vom 2. April 1887 sind damit mit Inkrafttreten des Gesetzes über die Auflösung der Personenzusammenschlüsse alten Rechts in Sachsen-Anhalt unwirksam geworden. An die Stelle solcher Vertreterbestellungen tritt die gemäß Art. 233 § 10 EGBGB gesetzlich angeordnete Vertretungsbefugnis der Gemeinden.

Die Gemeinden sind demnach seit dem 27. November 2020 auf Grundlage von Art. 233 § 10 Abs. 1 EGBGB gesetzliche Vertreter insbesondere auch solcher Personenzusammenschlüsse, für die ein Sondervertreter nach § 9 Abs. 2 des Gesetzes betreffend die durch ein Auseinandersetzungsverfahren begründeten gemeinschaftlichen Angelegenheiten vom 2. April 1887 bestellt worden war. Die bisherigen Vertreter dieser Personenzusammenschlüsse sind verpflichtet, sämtliche Unterlagen und das von ihnen treuhänderisch verwaltete Vermögen den jeweiligen Gemeinden auszuhändigen.

Im Auftrag



Joachim Keller