
Gesendet: Montag, 8. Mai 2023 12:54

An: stadt-osterwieck.de

Betreff: 42174/22 Stadt Osterwieck wg. Auflösung Zusammenschlüsse alten Rechts

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Heinemann,
sehr geehrter Herr Eisemann,

wie gewünscht haben wir die Rechtslage hinsichtlich der beiden früher im Eigentum der "Nachbarberechtigten zu Deersheim" stehenden Waldgrundstücke geprüft, die bislang von der Forstbetriebsgemeinschaft Deersheim verwaltet wurden.

Es gibt eine klare Rechtslage, dass beide Grundstücke nunmehr kraft Gesetzes im Eigentum der Stadt Osterwieck stehen und nicht zu vergünstigten Konditionen an die Forstbetriebsgemeinschaft Deersheim übergeben werden können.

1. Eigentümerstellung der Stadt

Die Stadt Osterwieck ist kraft Gesetzes Eigentümer der beiden bislang im Eigentum der "Nachbarberechtigten zu Deersheim" stehenden Waldgrundstücke geworden. Das ist eine eindeutige Rechtslage.

Ursprünglich standen die beiden Waldgrundstücke Gemarkung Deersheim Flur 1, FlStk. 3/1 und Flur 2 FlStk. 2/2 mit insgesamt ca. 130 ha im Eigentum der "Nachbarberechtigten zu Deersheim", einem Personenzusammenschluss alten Rechts i. S. d. Art. 233 § 10 EGBGB.

Diese "Nachbarberechtigten zu Deersheim" sind durch das Gesetz über die Auflösung der Personenzusammenschlüsse alten Rechts in Sachsen-Anhalt vom 19.11.2020 kraft Gesetzes zum 31.12.2021 aufgelöst (§ 1 Abs. 1 PersZSchlAuflG ST). Die Stadt Osterwieck ist als Standortgemeinde im Wege der Gesamtrechtsnachfolge in das Vermögen der "Nachbarberechtigten zu Deersheim" Eigentümerin der beiden Waldgrundstücke geworden (§ 2 Abs. 1 PersZSchlAuflG ST).

Eine Ausnahme von der Auflösung und dem gesetzlichen Eigentumsübergang auf die Stadt sieht das Gesetz nur für die Fälle vor, in denen entweder bereits vor dem Stichtag die Vertretungsbefugnis der Gemeinde durch einen bestandskräftigen Bescheid der Flurverordnungsbehörde gemäß Art. 233 § 10 Abs. 4 EGBGB aufgehoben worden ist, oder ein derartiger Antrag bis zum Stichtag des 31.12.2021 von den Berechtigten gestellt wurde (§ 1 Abs. 2 PersZSchlAuflG ST). Beides ist nicht der Fall.

Der Antrag kann auch nicht nach dem Stichtag des 31.12.2021 nachgeholt werden.

Im Übrigen wäre die Forstbetriebsgemeinschaft Deersheim vom Ansatz her nicht antragsberechtigt gewesen. Antragsberechtigt gemäß Art. 233 § 10 Abs. 4 Satz 2 EGBGB sind nur die Mitglieder des Personenzusammenschlusses alten Rechtes, also der Nachbarberechtigten zu Deersheim. Die

Forstbetriebsgemeinschaft Deersheim war jedoch nicht Mitglied des Personenzusammenschlusses alten Rechtes, sondern hat lediglich deren Grundstücke verwaltet.

Diese eindeutige Rechtsauffassung teilen auch die Kommunalaufsicht des Landesverwaltungsamtes und das Grundbuchamt des Amtsgerichts.

2. Übergabe der Waldgrundstücke zu günstigen Konditionen

Die Stadt möchte prüfen, ob die beiden Waldgrundstücke zu günstigen Konditionen der Forstbetriebsgemeinschaft Deersheim zur Verfügung gestellt werden können.

Eine Veräußerung der Grundstücke unterhalb des objektiven Verkehrswertes ist gesetzlich ausgeschlossen (§ 115 Abs. 1 Satz 2 KVG LSA).

Gleiches gilt für eine Verpachtung oder sonstige Nutzungsüberlassung (§ 115 Abs. 2 Satz 1 KVG LSA).

Ferner sind Vermögensgegenstände von der Stadt pfleglich und wirtschaftlich zu verwalten und dies ist ordnungsgemäß nachzuweisen (§ 112 Abs. 2 Satz 1 KVG LSA).

Besondere Gründe, die im vorliegenden Fall eine Veräußerung oder Nutzungsüberlassung unterhalb des objektiven Wertes rechtfertigen („in der Regel“), liegen nicht vor.

Bereits vom Ansatz her werden die beiden Waldgrundstücke der Forstbetriebsgemeinschaft Deersheim nicht entzogen. Denn, auch wenn sie im Eigentum der Stadt Osterwieck stehen, können sie weiterhin von der Forstbetriebsgemeinschaft Deersheim verwaltet werden.

Der Forstbetriebsgemeinschaft Deersheim werden durch den gesetzlichen Eigentumsübergang der beiden Waldgrundstücke auf die Stadt Osterwieck gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die Auflösung der Personenzusammenschlüsse alten Rechts in Sachsen-Anhalt auch keine Vermögenswerte entzogen, die ihr zuvor zustanden. Denn diese beiden Waldgrundstücke standen vorher nicht im Eigentum der Forstbetriebsgemeinschaft Deersheim, sondern im Eigentum der "Nachbarberechtigten zu Deersheim". Sie wurden von der Forstbetriebsgemeinschaft Deersheim lediglich verwaltet. Daran ändert sich durch das Eigentum der Stadt Osterwieck nichts.

Ein unmittelbarer Eigentumserwerb der beiden Waldgrundstücke durch die Forstbetriebsgemeinschaft Deersheim wäre im übrigen systemwidrig. Forstbetriebsgemeinschaften sind privatrechtliche Zusammenschlüsse von Grundbesitzern zum Zweck der gemeinschaftlichen Bewirtschaftung der Waldflächen und ihrer Verbesserung (§ 16 Bundeswaldgesetz). Bei einem Zusammenschluss von Grundbesitzern von Wald ist nach dem gesetzlichen Leitbild die Forstbetriebsgemeinschaft nicht selbst Grundstückseigentümer.

Auch sonst besteht kein tatsächliches oder wirtschaftliches Bedürfnis, die Forstbetriebsgemeinschaft Deersheim für den gesetzlichen Eigentumsübergang der beiden Waldgrundstücke von den "Nachbarberechtigten zu Deersheim" auf die Stadt Osterwieck zu entschädigen oder Nachteile auszugleichen.

- Es handelt sich um den gesetzlichen Eigentumsübergang von einem Mitglied der Forstbetriebsgemeinschaft auf ein anderes Mitglied der Forstbetriebsgemeinschaft.
- Es ist davon auszugehen, dass die auf die beiden Waldgrundstücke anteilig entfallenden Aufwendungen wie Grundsteuer und Bewirtschaftungskosten durch die aus diesen Flächen erwirtschafteten Erträge gedeckt wurden.
- Allein die Tatsache, dass die Forstbetriebsgemeinschaft Deersheim bis zum 31.12.2021 gutgläubig, aber zu Unrecht, tatsächlich die Vertretungsbefugnis der "Nachbarberechtigten zu Deersheim" wahrgenommen und deren Waldgrundstücke verwaltet hat, ist kein sachlich oder rechtlich durchgreifender Grund, ihr nunmehr das Eigentum dieser fremden Grundstücke zu günstigen Konditionen zu übertragen.

Schließlich hat die Forstbetriebsgemeinschaft Deersheim auch unter einem anderen rechtlichen Gesichtspunkt keinen Nachteil von dem gesetzlichen Eigentumsübergang der beiden Waldgrundstücke auf die Stadt Osterwieck. Denn zum Ausgleich ist die Stadt Osterwieck verpflichtet, aus den Erträgen dieser beiden Waldgrundstücke die Unterhaltung der gemeinschaftlichen Anlagen zu finanzieren (§ 2 Abs. 3). Die Erträge kommen daher dem räumlichen Zuständigkeitsbereich der Forstbetriebsgemeinschaft Deersheim unmittelbar zugute. Auch insoweit ändert sich durch den gesetzlichen Eigentumsübergang auf die Stadt Osterwieck nichts.

Mit freundlichem Gruß

gez. Dr. Eichhorn

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht