

# Informationsdienst der IGE vom Oktober–Dezember 2006

Aus dem Inhalt:

- I. Besitzrecht der öffentlichen Hand eingeschränkt
- II. Rückübertragung trotz Überbauung möglich

---

Schriftleitung: Claudia Frank  
Herausgeber: Interessengemeinschaft der Eigentümer von  
Grundstücken in der DDR e.V.  
14193 Berlin-Grünwald, Hagenstraße 30  
Telefon 030-89 59 07 70, Telefax. 030-89 59 07 90  
E-mail: Vorstand@ige-ddr.de  
Bankverbindung: Berliner Bank AG, Kto Nr.: 997 17468 00,  
BLZ. 100 200 00  
Internet: [www.IGE-DDR.de](http://www.IGE-DDR.de)

Besprechungen mit dem Vorsitzenden, Dr. W. Probandt, bitten wir zuvor mit der  
Geschäftsstelle zu vereinbaren.

## I.

### **Besitzrecht der öffentlichen Hand eingeschränkt**

Eine Gemeinde muss ein fremdes Grundstück, das sie vor dem 03.10.1990 nicht überwiegend für öffentliche Zwecke genutzt hat, an den Eigentümer herausgeben. Das entschied der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 06.10.2006 (ZOV 2006, 349).

Der Grundstückseigentümer beehrte von einer Gemeinde in Mecklenburg-Vorpommern die Herausgabe seines Grundstücks, auf dem ein von dem Gemeinderat genutztes Mehrzweckgebäude steht. Dieses Gebäude ließ der Rat der Gemeinde 1972 errichten, um es sodann teilweise für öffentliche Zwecke zu nutzen. Erst seit dem 01.10.2002 nutzte der Gemeinderat das gesamte Gebäude für öffentliche Zwecke.

Das Oberlandesgericht Rostock wies die Herausgabeklage des Eigentümers mit der Begründung ab, die Gemeinde sei nach den Vorschriften des sogenannten Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes zum Besitz des Grundstücks berechtigt. Dieses Gesetz gibt Gemeinden ein Recht zum Besitz an Grundstücken, die in der DDR öffentlichen Zwecken dienen – z.B. als Baugrundstücke für Rathäuser oder Spielplätze. Nach Auffassung des Oberlandesgerichts soll dieses Besitzrecht der Gemeinde auch dann zustehen, wenn sie das fremde Grundstück am 03.10.1990 zumindest teilweise – wie hier – für Gemeinwohlzwecke nutzte.

Der Bundesgerichtshof folgte dieser Ansicht nicht. Ein Besitzrecht nach Maßgabe des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes stehe der Gemeinde in Fällen einer sogenannten Mischnutzung (zu Gemeinwohl- und anderen Zwecken) nur dann zu, wenn am Stichtag 03.10.1990 die öffentliche Nutzung des Grundstücks überwog. Dies sei nicht der Fall, wenn eine zu DDR-Zeiten untergeordnete Nutzung eines Gebäudes für Verwaltungsaufgaben nach dem 03.10.1990 zu einer überwiegenden öffentlichen Nutzung ausgedehnt wurde. Anderenfalls würde den Gemeinden ein Besitzrecht aufgrund einer Nutzungssituation zustehen, die nicht schon in der DDR begründet, sondern erst unter der Geltung des

Grundgesetzes geschaffen worden ist. Das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz diene aber nicht dazu, der öffentlichen Hand ein Besitzrecht unabhängig von der Grundstücksnutzung zu DDR-Zeiten zu verschaffen. Insbesondere wolle es nicht öffentliche Nutzer privilegieren, die die Inanspruchnahme fremden Eigentums nach dem 03.10.1990 noch ausgeweitet haben.

Das Oberlandesgericht hatte nicht festgestellt, in welchem Verhältnis die Nutzung des streitbefangenen Grundstücks für öffentliche Zwecke zur anderweitigen Nutzung am Stichtag 03.10.1990 stand. Daher verwies der Bundesgerichtshof die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Oberlandesgericht zurück.

## II. Rückübertragung trotz Überbauung möglich

Grundstücke, die grenzüberschreitend bebaut sind, können rückübertragen werden, wenn die grenzüberschreitende Bebauung seit längerer Zeit nicht mehr genutzt wird, eine erneute Nutzung nicht bevorsteht und der Abriss der Gebäude zu erwarten ist. Ein Ausschluss der Rückübertragung „von der Natur der Sache her“ kommt für diesen Fall nicht in Betracht. Das entschied das Verwaltungsgericht Berlin mit rechtskräftigem Urteil vom 08.02.2006 (ZOV 2006, 392).

Die klagenden Grundstückseigentümer begehrt die Rückübertragung mehrerer Grundstücke in Berlin-Mitte. Diese Grundstücke waren über ihre Grenzen hinweg mit einem fünfstöckigen, langgestreckten Gebäude bebaut, das die Deutsche Post Anfang der 70er Jahre für den Fernmeldebetrieb errichtete. Im Gebäude befanden sich unter anderem ein Heizungsraum und ein Raum für eine Trafostation sowie eine Fernwärmeübergabestation. Die Deutsche Post legte diese Einrichtungen im Jahre 2002 still und gab wenig später die Nutzung des Gebäudes insgesamt auf. Das Gebäude stand daraufhin leer und wurde in den

folgenden Wintern nicht beheizt. Ein Bebauungsplan für das Gebiet, in dem sich die streitbefangenen Grundstücke befinden, sieht dort ein „reines Wohngebiet“ vor; die streitbefangenen Grundstücke selbst sollen mit Wohnhäusern bebaut werden.

Das Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen Berlin lehnte die Rückübertragung der Grundstücke mit der Begründung ab, sie seien mit dem Fernmeldebetriebsgebäude überbaut. Daher sei die Rückübertragung von der Natur der Sache her nicht möglich und gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 VermG ausgeschlossen.

Die gegen diesen Bescheid gerichtete Klage der Eigentümer hatte vor dem Verwaltungsgericht Berlin Erfolg. Das Verwaltungsgericht begründete die Rückübertragung der streitbefangenen Grundstücke im Wesentlichen wie folgt: Die Rückgabe könne nur ausgeschlossen sein, wenn sie unvernünftig im Sinne von § 4 Abs. 1 VermG sei. Dies müsse nutzungsbezogen gewertet werden. Sei die in der DDR begründete Nutzung seit geraumer Zeit – hier: mehr als zwei Jahre – aufgegeben und eine künftige Wiedernutzung der Gemeinde nicht konkret beabsichtigt, können die überbauten Grundstücke an den früheren Eigentümer zurückgegeben werden. Interessen des früheren Gebäudenutzers würden durch die Rückgabe nicht berührt, da die Nutzung aufgegeben und nicht beabsichtigt ist, die Gebäude für den Fernmeldebetrieb irgendwann einmal wieder zu verwenden. Angesichts eines Baualters von mindestens 30 Jahren, des Zustandes des Gebäudes, des mehr als zweijährigen völligen Leerstandes und der Vernachlässigung durch Nichtbeheizung könne im übrigen nicht ernsthaft zweifelhaft sein, dass die Deutsche Post die Gebäude früher oder später abreißen lassen würde, wenn sie Eigentümerin der gesamten Fläche bliebe. Der Abriss seit langem leerstehender Gebäude sei jedoch kein vernünftiger Grund, der die Rückübertragung „von der Natur der Sache her“ ausschließen würde.

