

Drohende Veräußerung restitutionsbelasteter Immobilien während des laufenden strafrechtlichen Rehabilitierungsverfahrens – was tun?

1. Problemstellung

Seit geraumer Zeit sind BVVG und TLG verstärkt dazu übergegangen, die unter ihrer Verwaltung stehenden Immobilien zum Verkehrswert bzw. Meistgebot zu veräußern. Dies wiederum hat nicht selten zur Folge, dass ausgelaufene oder in Kürze auslaufende Landpachtverträge, insbesondere mit Alteigentümern, überhaupt nicht mehr oder allenfalls noch kurzfristig verlängert werden. Dies trifft vor Allem die Alteigentümer, die sich als Wiedereinrichter in ihrer Heimat unternehmerisch betätigen und mit hohem Investitionsaufwand einen Betrieb aufgebaut haben. Häufig sind diese nicht mehr in der Lage oder willens, ihren Grund und Boden, quasi ihr Eigentum, zurückzukaufen. Aber auch Alteigentümer, welche das unternehmerische Risiko auf gepachteten Flächen wegen der mit dem Aufbau betrieblicher Unternehmensstrukturen stets verbundenen hohen Investitionen bisher gescheut haben und lieber abwarten wollten, dass ihnen ihr Eigentum zurückgegeben wird, welches dann ihre Eigenkapitalausstattung und somit ihre Bonität erheblich verstärkt hätte, müssen nun befürchten, dass ihr Restitutionsanspruch nach strafrechtlicher Rehabilitierung ins Leere laufen könnte, weil nichts mehr da ist, was zurückgegeben werden könnte. Diese Betroffenen stellen sich nun die Frage, wie sie nach der Stellung eines Antrags auf strafrechtliche Rehabilitierung sich vor drohenden Veräußerungen z.B. durch die BVVG oder die TLG schützen können.

2. Stand der Verfahren auf strafrechtliche Rehabilitierung

Bislang ist, soweit ersichtlich, niemand strafrechtlich rehabilitiert worden, der das Opfer einer Entscheidung einer Boden- oder Kommission für Beschlagnahme und Sequestration gewesen ist, welche zum Vermögensverlust geführt hat. Das BVerfG hat in der Sache noch keine Aussage getroffen, ob die Verweigerung strafrechtlicher Rehabilitierung die Betroffenen in ihren Grundrechten verletzt. In mehreren Veröffentlichungen und Vorträgen haben wir bereits ausführlich dargelegt, dass die Betroffenen der Boden- und Industriereform eine gerechte, auch materielle Wiedergutmachung zumindest nach derzeitiger Sach- und Rechtslage nur nach strafrechtlicher Rehabilitierung erreichen können. Hier bestehen aber bei exakter Antragstellung und sorgfältiger Aufbereitung und Darlegung der Sach- und Rechtslage im jeweiligen Einzelfall noch durchaus gute Erfolgsaussichten. Denn unabhängig davon, dass sämtliche Regierungen sowohl der BRD als auch der DDR bis zur Wiedervereinigung stets selbst davon ausgegangen sind, dass die im Zusammenhang mit der so genannten Boden- und

Industriereform gegen die Alteigentümer verhängten Maßnahmen sämtlich Strafcharakter hatten, kommt man bei sauberer juristischer Subsumtion zu dem gleichen Ergebnis, wenn man unter anderem die Definition einer strafrechtlichen Verfolgung, wie sie in mehreren Entscheidungen des BVerfG bereits zum Ausdruck gebracht worden ist, auf den jeweiligen Sachverhalt anwendet. Exemplarisch seien hier nur die Entscheidungen vom 06.04.1999 (Az.: 2 BvR 2279/97) und vom 19.10.2004 (Az.: 2 BvR 779/04) genannt.

In seinem Beschluss zur Wiedergutmachung für Opfer des Fürstenenteignungsgesetzes vom 06.04.1999 hat das BVerfG den Begriff der strafrechtlichen Maßnahme definiert als die staatliche Reaktion auf den individuellen Vorwurf eines für strafwürdig erachteten Verhaltens. In seinem Beschluss vom 19.10.2004 stellt das BVerfG weiterhin klar, dass unter § 1 Abs. 5 StrRehaG auch lediglich rein faktische Verfolgungsmaßnahmen fallen.

Dass es sich bei den zum Zwecke der Vermögenseinziehung gegen die Betroffenen verhängten Maßnahmen wie Vertreibung, Kreisverweis, Internierung, Misshandlungen und Tötung um faktische Verfolgungsmaßnahmen gehandelt hat, haben wir bereits an anderer Stelle ausführlich dargelegt und bedarf deshalb hier keiner weiteren Erörterung mehr.

Diesen Maßnahmen lag auch regelmäßig ein individueller Vorwurf gegen jeden einzelnen Betroffenen wegen eines für strafwürdig erachteten Verhaltens zu Grunde. Dies liegt auf der Hand bei den Opfer der sog. „*Industriereform*“, bei welchen die Kommissionen für Beschlagnahme und Sequestration in geheimen Sitzungen über die Stichhaltigkeit von Anklagen zu entscheiden hatten, die von Vertretern der Parteien des Antifa-Blocks gegen jeden Einzelnen erhoben worden sind; hier wurde von den Kommissionen das Kontrollratsgesetz Nr. 10 (KRG 10), die Kontrollratsdirektive Nr. 38 (KRD 38) sowie der SMAD-Befehl Nr. 201/1947 angewandt. Ähnlich verhielt es sich bei den sog. Kleinbauern im Rahmen der Bodenreform, wobei hier die Bodenkommissionen in Anwendung der genannten Normen entschieden haben. Aber auch gegen die sog. „*Junker und Großgrundbesitzer*“ ist der individuelle Vorwurf eines für strafwürdig erachteten Verhaltens erhoben worden, nämlich z.B. eines Verbrechens gem. Art. II Nr. 1 lit. a i.V.m. Nr. 2 lit. f des Kontrollratsgesetzes Nr. 10 (KRG 10). Gemäß Art. II Nr. 2 lit. f dieses Gesetzes ist jeder Einzelne, und zwar ohne Rücksicht auf die Eigenschaft, in der er gehandelt hat, eines Verbrechens gegen den Frieden für schuldig erachtet und entsprechend als Täter bezeichnet worden, der in Deutschland eine gehobene Stellung im finanziellen, industriellen oder wirtschaftlichen Leben inne gehabt hat. Eine solche gehobene wirtschaftliche Stellung hat man generell auch bei jedem einzelnen Junker und Großgrundbesitzern mit einem mehr als 100 ha großen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb angenommen. Zum Zeitpunkt der im Herbst 1945 erfolgten Vertreibung der Großagrarier gab es die o.g. Vorschriften zwar noch nicht; den Erlass dieser Normen haben die Verordnungsgeber bei der Bodenreform vorweg

genommen. Anders als in den Westzonen wurde das KRG 10 rechtsstaatswidrig, nämlich streng nach seinem Wortlaut angewandt, während in den Westzonen die Strafbarkeit nach der genannten Norm voraussetzte, dass der Angeklagte sich kraft seiner hohen Stellung als Anstifter, Mittäter oder Gehilfe an der Begehung von Verbrechen gegen den Frieden oder gegen die Menschlichkeit vorsätzlich beteiligt hat.

3. Rechtsfolgen einer strafrechtlichen Rehabilitierung mit Aufhebung der Vermögenseinziehung; Auslösung der Veräußerungssperre bereits vor Entscheidung über den Rehabilitierungsantrag?

Wenn der Betroffene strafrechtlich rehabilitiert und die gegen ihn verhängte Vermögenseinziehung aufgehoben worden ist, so richten sich gem. § 3 Abs. 2 StrRehaG die Rechtsfolgen insoweit nach dem VermG. Ein Anspruch auf Rückgabe der noch in Staatshand befindlichen Flächen und Immobilien entsteht zwar gem. §§ 1 Abs. 7, 3 Abs. 1 VermG erst nach Vorlage einer positiven Rehabilitierungsentscheidung; doch bestimmt § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG, dass dann, wenn die Betroffenen einen Restitutionsantrag gem. § 30 Abs. 1 VermG gestellt haben, die Verfügungsberechtigten schuldrechtlich verpflichtet sind, den Abschluss dinglicher Rechtsgeschäfte oder die Eingehung langfristiger vertraglicher Verpflichtungen hinsichtlich der restitutionsbelasteten Grundstücke ohne Zustimmung des Berechtigten zu unterlassen. Nach § 3 Abs. 5 VermG ist dem entsprechend den Verfügungsberechtigten (z.B. BVVG oder TLG) die Verpflichtung auferlegt, sich vor einer Verfügung über einen von ihnen verwalteten Vermögenswert zu vergewissern, dass keine Anmeldungen im Sinne des Absatzes 3 bezüglich der zu veräußernden oder belastenden Vermögenswerte vorliegen. Diese Anfragen, ob der zu veräußernde Vermögenswert restitutionsbelastet ist, wird wohl auch bei den zuständigen Vermögensämtern gestellt; doch antworten diese in den hier in Rede stehenden Fällen stets, die Grundstücke seien nicht restitutionsbelastet, weil der Antrag auf strafrechtliche Rehabilitierung noch nicht positiv rechtskräftig beschieden worden sei. Die Folge ist, dass dann die zuständige Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) die erforderliche Grundstücksverkehrsgenehmigung erteilt. Dies geschieht selbst dann, wenn die Betroffenen während des noch laufenden Rehabilitierungsverfahrens den Antrag auf Restitution gestellt haben.

Noch nicht abschließend ist juristisch geklärt, ob die zuständigen Vermögensämter verpflichtet sind, den Verfügungsberechtigten (im Regelfall BVVG und TLG) auf Anfrage die Auskunft zu erteilen, die zur Veräußerung bestimmten Grundstücke seien restitutionsbelastet. Die Vermögensämter meinen, erst nach rechtskräftiger Entscheidung über den gestellten Rehabilitierungsantrag zur Erteilung solcher Positivatteste verpflichtet zu sein. Wir haben jedoch Bedenken, ob diese Verfahrensweise gesetzeskonform ist.

Nach der überzeugend begründeten Auffassung etwa des VG Berlin (ZOV 1995, 388), der sich die Kommentatoren im Standardkommentar zum VermG (Redeker/Hirtschulz/Tank, in: Fieberg/ Reichenbach, VermG, § 3 Rdn 214) angeschlossen haben, löst ein Restitutionsantrag gem. § 30 Abs. 1 VermG dann die Verfügungssperre aus, wenn dem zuständigen Vermögensamt gleichzeitig nachgewiesen worden ist, dass ein Antrag auf strafrechtliche Rehabilitation gestellt, beim zuständigen Landgericht registriert und nicht rechtskräftig abschlägig beschieden worden ist. Dabei dürfen die Vermögensämter nach dieser Auffassung nicht prüfen, ob der Restitutionsantrag bei dieser Sachlage sachlich begründet ist; sie dürfen nur prüfen, ob der Restitutionsantrag nicht als offensichtlich unbegründet erscheint; dazu müssten sie die Erfolgsaussichten des Antrags auf strafrechtliche Rehabilitation überprüfen und somit eine Prognoseentscheidung dieserhalb treffen. Nur in den Fällen, in denen ein Restitutionsantrag offensichtlich unbegründet erscheint, regelt auch § 1 Abs. 2 Satz 2 der Grundstücksverkehrsordnung, dass eine Verfügungssperre nicht eintritt und Grundstücksverkehrsgenehmigungen trotz Restitutionsantrag erteilt werden können.

Dieser Auffassung widerspricht zwar das BrbOVG Frankfurt/Oder (ZOV 2001, 430ff = VIZ 2002, 40ff), welches die Betroffenen mit der rein formalistischen Begründung für die Zeitspanne bis zur Entscheidung über den Antrag auf strafrechtliche Rehabilitation schutzlos stellen will, so lange über den Antrag auf strafrechtliche Rehabilitation noch nicht entschieden sei, sei ein Restitutionsanspruch und damit die Anmeldung gem. § 3 Abs. 3 VermG schon aus diesem Grunde offensichtlich (derzeit) unbegründet. Weitere Entscheidungen zu dieser Rechtsfrage sind seither nicht mehr ergangen.

Ein Restitutionsantrag erscheint nur dann als offensichtlich unbegründet, wenn keinerlei Zweifel daran besteht, dass der Antrag auf strafrechtliche Rehabilitation abzulehnen ist. Bei den Anträgen auf strafrechtliche Rehabilitation ist aber keineswegs von vorneherein davon auszugehen, dass diese offensichtlich unbegründet sind. Dies ergibt sich schon daraus, dass das BVerfG sich bisher in der Sache hierzu noch nicht geäußert hat. Da § 3 Abs. 3 VermG sämtliche möglichen Rückübertragungsansprüche von Betroffenen ohne Rücksicht auf den Rechtsgrund für die Restitution schützen will, wird man also, so lange nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Verfahren auf strafrechtliche Rehabilitation erfolgreich beendet wird, den Unterlassungsanspruch gemäß § 3 Abs. 3 VermG und die Verfügungssperre stets zu bejahen haben, die Betroffenen einen Restitutionsantrag gem. § 30 Abs. 1 VermG und zuvor bzw. zugleich einen Antrag auf strafrechtliche Rehabilitation gestellt haben. Dem können die Verfügungsberechtigten und die Landesämter zur Regelung offener Vermögensfragen auch nicht entgegenhalten, dass es sich hier um Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 8 a VermG handeln würde, da hier zum einen die Unberührtheitsklausel des § 1 Abs. 8 lit. a 2. Halbsatz VermG zu berücksichtigen ist und die Verfügungsberechtigten in eigener

Kompetenz und Fachkunde nicht befugt sind, Rehabilitierungsanträge zu überprüfen, weil sie sich dann (straf-) gerichtliche Kompetenzen anmaßen würden.

Die Problematik, dass auch diejenigen Betroffenen, die ein häufig langwieriges Verfahren auf strafrechtliche Rehabilitierung betreiben, davor geschützt werden müssen, dass ihre möglichen Restitutionsansprüche durch intensive Verkaufsaktivitäten unterlaufen werden, hat auch das BARoV erkannt und in einem Merkblatt ausgeführt (abgedruckt in VIZ 2004, 444 f), die Betroffenen könnten schon vor der Entscheidung über die strafrechtliche Rehabilitierung einen Antrag auf Rückübertragung stellen, um zu verhindern, dass während der Dauer des strafrechtlichen Rehabilitierungsverfahrens weitere nachteilige Verfügungen über die beantragten Vermögensgegenstände getroffen werden.

4. Zusammenfassung

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass jeder Betroffene der Boden- und Industriereform in jedem Falle das strafrechtliche Rehabilitierungsverfahren betreiben sollte, insbesondere auch dann, und zwar dann umgehend, wenn die Veräußerung von entzogenen Vermögenswerten durch die BVVG oder TLG verhindert werden soll. In diesen Fällen muss zugleich auch in jedem Fall ein Antrag auf Restitution nach dem Vermögensgesetz gestellt werden, verbunden mit einem Antrag auf Aussetzung des Verfahrens, bis über den gem. § 1 Abs. 7 VermG vorgreiflichen Antrag auf strafrechtliche Rehabilitierung entschieden worden ist. Hier sollte keine Zeit verloren werden, da bereits erteilte Grundstücksverkehrs genehmigungen bei verspäteter Anmeldung regelmäßig nicht mehr zurückgenommen werden können und bereits abgeschlossene Rechtsgeschäfte über restitutionsbelastete Grundstücke wirksam bleiben. Der Unterlassungsanspruch entfaltet nämlich nur schuldrechtliche Wirkungen, nicht jedoch führt er zur Nichtigkeit von bereits unberechtigt vorgenommenen Verfügungen der BVVG und TLG.

Sofern nicht im Einzelfall die Sechs-Monats-Frist nach negativer Entscheidung des BVerfG in Lauf gesetzt worden ist, raten wir den Betroffenen aber derzeit, mit der Anrufung internationaler Gerichte und Gremien möglichst noch so lange zuzuwarten, bis sich das BVerfG zu dieser Problematik auch erstmals in der Sache geäußert hat. Bisher wurden ja bekanntlich sämtliche diesbezüglich eingelegten Verfassungsbeschwerden ohne Begründung in der Sache nicht zur Entscheidung angenommen, so dass zwar formell der Rechtsweg erschöpft ist; aber nach Einhaltung aller verfahrensrechtlicher Hürden dürfte jetzt doch in absehbarer Zeit mit Ausführungen des BVerfG auch zur Sache zu rechnen sein. Entsprechende Verfahren werden derzeit von unserer Kanzlei betrieben. Sollte allerdings

durch das BVerfG ein vertretbarer Zeitrahmen überschritten werden oder die Entscheidung in der Sache für die Betroffenen negativ ausfallen, so werden wir in jedem Falle mit vollständig geänderter Argumentation erneut den EGMR bzw. den UN-Menschenrechtsausschuss anrufen.

Bad Ems, 10.11.2005

Dr. Thomas Gertner

Sylvia von Maltzahn