



LAND BRANDENBURG

Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg
Postfach 601165 | 14411 Potsdam

Landkreise und
kreisfreie Städte im Land Brandenburg

Kreisangehörige Gemeinden, Ämter,
Verbandsgemeinden und Zweckverbände
im Land Brandenburg

über

die Landrätinnen und Landräte der Landkreise als
allgemeine untere Landesbehörden des Landes
Brandenburg

Zweckverbände im Land Brandenburg, die
unmittelbar der Rechtsaufsicht des MIK unterliegen

nachrichtlich:

Landkreistag Brandenburg e.V.
Jägerallee 25
14469 Potsdam

Städte- und Gemeindebund Brandenburg e.V.
Stephensonstraße 4
14482 Potsdam

Notarkammer Brandenburg
Dortustraße 71
14467 Potsdam

Potsdam, 05. Februar 2025

**Rundschreiben zur zweiten Verordnung zur Änderung der Genehmigungs-
freistellungsverordnung vom 4. Februar 2025 (GVBl. II Nr. 13)**

Anlage: Änderungsverordnung

1. Die Änderung der GenehmFV dient im Wesentlichen der Umsetzung der durch das Gesetz zur Modernisierung des Kommunalrechts (KommRModG) vom 5. März 2024 (GVBl. I - 2024, Nr. 10) geänderten Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf), in der sich die inhaltlich unveränderten Paragraphen verschoben haben: § 79 wird durch § 87 sowie § 75 durch § 77 BbgKVerf ersetzt.

E-Mails mit qualifiziert elektronisch signierten Dokumenten und/oder Verschlüsselung sind an die folgende Adresse zu richten: Poststelle@mik.brandenburg.de

**Ministerium des Innern
und für Kommunales**

Henning-von-Tresckow-Straße 9-13
14467 Potsdam

Bearb.: Hagen Schönmeier
Gesch.Z.: 03-33-365-11/2015-001/005
Dok.-Nr.: A-2025-00056356
Telefon: +49 331 866-2338
Fax: +49 331 293788
Internet: <https://mik.brandenburg.de>
Hagen.Schoenmeier@mik.brandenburg.de

Bus und Straßenbahn: Alter Markt/Landtag
Bahn und S-Bahn: Potsdam Hauptbahnhof



2. zu § 2 Abs.4:

Gemäß § 2 Nr. 7 des Gesetzes über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - Erbbaurechtsgesetz - Erbbaurechtsgesetz) kann Inhalt des Erbbaurechtes eine „Verpflichtung des Grundstückseigentümers“ sein, das „Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen.“ Im Gegensatz zur reinen Bestellung eines Erbbaurechtes an einem Grundstück stellt die Verpflichtung zum Verkauf keine bloße Überlassung eines Grundstückes gemäß § 87 Abs. 2 Satz 2 BbgKVerf dar, sondern begründet eine Veräußerung und ist nach dieser zu bewerten.

Die vorgenommenen Änderungen stellen klar, dass die im Rahmen der Bestellung eines Erbbaurechtes vereinbarte Verkaufsverpflichtung einer Genehmigung bedarf, wenn nicht bereits im Erbbaurechtsvertrag die Veräußerung zum vollen Wert zum Zeitpunkt der Rechtsausübung vereinbart wurde. Das kann z.B. durch die Vereinbarung des noch nicht bezifferten Verkaufspreises in Höhe des zu dem Zeitpunkt der Rechtsausübung geltenden Bodenrichtwertes oder zum Gutachtenwert gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 oder 3 dieser Verordnung im Erbbaurechtsvertrag sein. Die Vereinbarung eines festen Kaufpreises bei einer Veräußerung zu einem noch nicht festgelegten Zeitpunkt ist nicht genehmigungsfrei und nur in besonderen Ausnahmefällen genehmigungsfähig. Das Fehlen dieser Klarstellung in der GenehmFV verursachte nach Angaben der Notarkammer Brandenburg immer wieder Irritationen in Bezug auf eventuelle kommunalaufsichtliche Genehmigungspflichten.

Wird für den Zeitpunkt der Rechtsausübung ein Gutachten gemäß § 2 Abs. 1 Nummer 2 GenehmFV erstellt, sind bei der Gutachtenerstellung werterhöhende Maßnahmen, die durch den Erbbauberechtigten veranlasst und bezahlt wurden, außer Acht zu lassen. Dazu zählt auch die Errichtung eines Gebäudes.

3. zu § 3:

Die Streichung von § 92 Absatz 2 Nummer 2 ist eine formelle Korrektur, da rechtsfähige kommunale Anstalten des öffentlichen Rechts, die sich in alleiniger Trägerschaft einer Gemeinde befinden, nicht veräußert werden können.

4. zur Aufhebung von § 4 Nummer 4:

Mit Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes am 01.01.2002 traten durch Artikel 229 § 6 Abs. 1 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) neue Verjährungsfristen in Kraft, sodass nach herrschender Meinung die Ansprüche zum 31.12.2011 verjährt sind (§ 196 Bürgerliches Gesetzbuch - BGB), wenn die Verjährung nicht gehemmt wurde. Die Hemmung der Verjährung

erfolgt während der Zeit von Verhandlungen, notariellen Vermittlungsverfahren, Bodenordnungsverfahren, GVO-Genehmigungsverfahren. Nach Anerkenntnis der Ansprüche des Nutzers auf Kauf kann gemäß § 212 BGB ein Neubeginn der 10-Jahresfrist erfolgen. Ob die Verjährung eingetreten ist, bedarf einer umfassenden Prüfung der konkreten Fälle durch die veräußernde Kommune.

Ist die Verjährung eingetreten und besteht kein Anspruch des Nutzers auf den Erwerb zum hälftigen Bodenwert, ist eine Genehmigung einzuholen, wenn der volle Wert des Grundstückes nicht erreicht wird. Diese Genehmigung wird in der Regel erteilt werden. Dabei ist jedoch nachzuweisen, dass ein früherer Anspruch gemäß dem Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet (Sachenrechtsbereinigungsgesetz) bestand und dass die Verzögerungen nicht allein durch den Nutzer zu vertreten sind.

In der Regel ist zum aktuellen Zeitpunkt die Verjährung bereits eingetreten, so dass die bestehende Regelung der Nummer 4 eher zu Verwirrungen führt. Dementsprechend wird Nummer 4 aufgehoben. Sollte die Verjährung durch außergewöhnliche Umstände nicht eingetreten sein, bleibt die Veräußerung durch die Regelung der Nummer 1 als gesetzliche Veräußerungspflicht weiterhin genehmigungsfrei, ohne dass es einer gesonderten Erwähnung bedarf.

Dieses Rundschreiben wird parallel auf der Internetseite des MIK bereitgestellt.

Die Landrätinnen und Landräte werden in ihrer Eigenschaft als allgemeine untere Landesbehörden gebeten, den Inhalt dieses Rundschreibens auch den ihrer Rechtsaufsicht unterfallenden Ämtern und kreisangehörigen Gemeinden, der Verbandsgemeinde sowie Zweckverbänden bekannt zu geben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Dietel

Das Dokument ist digital erstellt, elektronisch schlussgezeichnet und ohne Unterschrift gültig.