

RzF - 5 - zu § 62 Abs. 1 FlurbG

Flurbereinigungsgericht Mannheim, Urteil vom 17.02.1975 - VII 1154/73

Leitsätze

1. Zur Rechtsnatur der Sonderung nach § 68 Abs. 3 FlurbG.
2. Zur Rechtswirksamkeit eines Zuschlagsbeschlusses nach § 90 ZVG über ein Einlagegrundstück in den Fällen, in denen bereits zuvor die Ausführung des Flurbereinigungsplans bestandskräftig angeordnet worden war.

Aus den Gründen

1. Bei der Sonderung nach § 68 Abs. 3 FlurbG werden anstelle der nach § 68 Abs. 2 FlurbG bestimmten, bei einer Landabfindung für mehrere alte Grundstücke ihrerseits an die Stelle von einzelnen alten Grundstücken getretenen Bruchteile von neuen Grundstücken besondere Grundstücke ausgewiesen. Bei dieser sogenannten realen Subrepartition regelt die Flurbereinigungsbehörde dadurch, daß sie mit der Sonderung darüber entscheidet, welcher Grundstücksteil eines Abfindungsgrundstücks in welchen Grenzen und in welcher Größe nunmehr für z. B. welches Grundpfandrecht haftet, mittels einer verwaltungsrechtlichen, hoheitlichen Maßnahme einen Einzelfall auf dem Gebiet des Flurbereinigungsrechts einseitig und verbindlich durch rechtliche Qualifizierung bzw. Zuordnung einer Sache. Die Sonderungsverfügung stellt also grundsätzlich einen Verwaltungsakt dar (Wolff-Bachof, Verwaltungsrecht I, 9. Aufl., § 46 I C 1, Seite 373).

2. Die Klägerin macht auch substantiiert geltend, durch die Sonderungsverfügung in ihren Rechten verletzt zu sein (§ 42 Abs. 2 VwGO). Entgegen der Ansicht des Beklagten kann eine Sonderung sowohl den betroffenen Eigentümer als auch die Grundpfandgläubiger belasten. So macht auch die Klägerin - bei Auslegung ihres Vorbringens aus der Sicht eines verständigen und rechtskundigen Klägers - geltend, daß die Sonderungsverfügung deshalb rechtswidrig sei, weil das Flurbereinigungsamt a) zur Vornahme der Sonderung nicht zuständig gewesen sei, b) die durch den Zuschlagsbeschluß des Notariats vom 2.7.1971 geschaffenen Eigentumsverhältnisse von 31/42 Miteigentum der Beigeladenen und 11/42 Miteigentum der Klägerin am Gesamtabfindungsgrundstück (Stand Beschwerdebescheid) Flurstück Nr. 3273 nicht beachtet habe und die Sonderung zumindest so nicht haben vornehmen dürfen und c) anstelle der für die Grundschulden der Beigeladenen haftenden 31/42 Bruchteile des Abfindungsgrundstücks Flurstück Nr. 3273 (Stand Beschwerdebescheid) ein zu großes Grundstück (Abfindungsgrundstück Flurstück Nr. 3273, Stand Sonderung) als für diese Grundschulden haftend ausgewiesen und das verbleibende, für die Forderungen der Beigeladenen nicht haftende Grundstück Flurstück Nr. 3273/1 (Stand Sonderung) zu klein bemessen habe.

3. Die Sonderungsverfügung ist materiell rechtmäßig. Die Beigeladene hatte einen Rechtsanspruch auf Sonderung, denn die in § 68 Abs. 3 FlurbG normierten Voraussetzungen für die Ausweisung eines besonderen Grundstückes für das Einlagegrundstück Flst.Nr. 2251/23 der Klägerin anstelle der Bruchteilsbelastung von 31/42 beim Abfindungsgrundstück Flst.Nr. 3273 (Stand Beschwerdebescheid) lagen vor. Im Flurbereinigungsplan des Flurbereinigungsamts vom 29.5.1970 i. d. F. des Beschwerdebescheids des

LFS vom 26.8.1971 waren der Klägerin für ihre drei Einlagegrundstücke Flst.Nrn. 293/1, 1475 und 2251/23, die verschiedenen Belastungen unterlegen hatten, zwei Abfindungsgrundstücke zugeteilt worden, nämlich die Abfindungsgrundstücke Flst. Nrn. 2371 und 2373. Die auf dem gemäß Beschwerdebescheid des LFS vom 26.8.1971 (Seite 5 oben) vom Landabzug ganz befreiten Einlagegrundstücke Flst.Nr. 2251/23 ruhenden Belastungen waren auf das Abfindungsgrundstück Flst.Nr. 3273 (Stand Beschwerdebescheid) derart übertragen worden, daß dieses mit 31/42 Bruchteilen für die ehemals auf dem Einlagegrundstück Flst.Nr. 2251/23 ruhenden Verbindlichkeiten haftete (§ 68 Abs. 1 FlurbG).

a) Diese Eigentums- und Haftungsverhältnisse lagen auch noch im Zeitpunkt des Erlasses der Sonderungsverfügung vor, insbesondere wurden sie - entgegen der Ansicht der Klägerin und der Beigeladenen - nicht durch den Zuschlag des Notariats - Vollstreckungsgerichts - vom 2.7.1971 geändert, denn im Zeitpunkt der Zuschlagserteilung war das neben zwei anderen, hier nicht interessierenden Grundstücken den Gegenstand des Zuschlages bildende Einlagegrundstück Flst.Nr. 2251/23 rechtlich nicht mehr existent, so daß der Zuschlag insoweit ins Leere gegangen ist und der Ersteigerin, der Beigeladenen, insoweit weder Eigentum am ehemaligen Grundstück Flst.Nr. 2251/23 noch Miteigentum zu 31/42 an dem Ersatzgrundstück Flst.Nr. 3273 (Stand Beschwerdebescheid) verschafft hat.

aa) Mit vorzeitiger Ausführungsanordnung vom 23.10.1970 hatte das Flurbereinigungsamt gemäß § 63 Abs. 1 FlurbG die vorzeitige Ausführung des Flurbereinigungsplanes angeordnet und dabei den Zeitpunkt des Eintritts des neuen Rechtszustandes auf den 15.11. 1970 festgesetzt.

bb) Mit dem Eintritt des neuen Rechtszustandes, also mit Wirkung vom 15.11.1970, waren somit die Einlageflurstücke rechtlich untergegangen und an ihre Stelle die im Flurbereinigungsplan ausgewiesenen Abfindungsflurstücke getreten, war die Rechtsinhaberschaft der Teilnehmer an ihren Einlageflurstücken weggefallen. Ab diesem Zeitpunkt war eine rechtsgeschäftliche Verfügung über die Einlagegrundstücke nicht mehr möglich. Ab diesem Zeitpunkt konnte aber auch in einem an sich nicht unterbrochenen Zwangsversteigerungsverfahren über die Einlagegrundstücke ein Zuschlag nicht mehr erteilt werden (Zeller, ZVG, 9. Aufl., § 1 Erl. 78, § 76 Erl. 3, § 37 Erl. 11; Jaekel-Güthe, ZVG, 7. Aufl., § 56 Rdnr. 2; Dassler-Schiffhauer, ZVG, 10. Aufl. § 83 Erl. 6), denn durch den rechtlichen Untergang des Einlagegrundstücks (vgl. auch die entsprechende Rechtslage bei Baulandumlegungs- und Enteignungsverfahren) bereits vor der Erteilung des Zuschlages war Gegenstand des Zuschlages ein zu diesem Zeitpunkt nicht mehr existierendes Grundstück.

cc) An die Stelle des nicht mehr existierenden Einlagegrundstücks ist auch nicht das im Flurbereinigungsverfahren mit dem Eintritt des neuen Rechtszustandes an die Stelle des Einlagegrundstücks getretene Surrogat, ein Abfindungsgrundstück bzw. ein Bruchteil eines Abfindungsgrundstücks getreten (a. A. nur Eccius, Das Reichsgesetz über die ZVG und die ZVV vom 24.3.1897 mit Kommentar von Jaekel 1900 in: Gruchots Beiträge 44, 780 (781)). Dies würde dem gerade im Vollstreckungsrecht notwendig geltenden Grundsatz der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit widersprechen. Maßgebend für die Wirkungen des Zuschlages ist allein der rechtsverkehrsmäßig eindeutige Inhalt des Zuschlagsbeschlusses i. V. m. der Terminsbestimmung. Als versteigert und zugeschlagen gilt das auf Grund der Angaben im Grundbuch und Kataster bezeichnete Stück der Erdoberfläche, wobei abweichende Ansichten der Beteiligten unbeachtlich sind (Zeller, a.a.O. § 90 Erl. 1). Der Zuschlagsbeschluß vom 2.7.1971 bezeichnet eindeutig und unmißverständlich als zugeschlagenes Grundstück "das Grundstück der Gemarkung D., Lgb.Nr. 2251/23, ... versteigert werden die Einlagegrundstücke" und damit das Grundstück, das - wie bereits oben ausgeführt - bereits zuvor rechtlich untergegangen war. Daß das Grundstück noch so im Grundbuch und im Kataster aufgeführt war, ändert an dieser Rechtsfolge nichts, denn sowohl das Grundbuch als auch das Kataster waren auf Grund der außerhalb des Grundbuches durch den Flurbereinigungsplan i. V. mit der vorzeitigen Ausführungsanordnung eingetretenen Rechtsänderung unrichtig. Die Ausführungsanordnung bewirkt eine Änderung nicht in der Person des Eigentümers, sondern im Gegenstand des Eigentumsrechts. Hierdurch wird der Inhalt des Grundbuches unrichtig und bedarf der Berichtigung. Weil der Rechtsübergang durch

Surrogation eintritt, bleibt die Eigentumseintragung unverändert, es ist nur eine Berichtigung der Bestandsangaben vorzunehmen (BVerwG, Urt. vom 4.11.1959 - I C 118.59 = BVerwGE 9, 288 = RdL 1959, 330 = [RzF - 1 - zu § 82 FlurbG](#); BayObLG, Beschl. vom 13. 7. 1972 - 2 Z 38/72 = NJW 1972, 2132 = AgrarR 1972, 55 = [RzF - 21 - zu § 68 Abs. 1 Satz 1 FlurbG](#); zur "Idee der ungebrochenen Fortsetzung des Eigentums an einem verwandelten Grundstück" vgl. auch Schütz/Frohberg, BBauG, 3. Aufl., § 55 Erl. 1, und BGH, Urt. vom 3.3.1958 - III ZR 157/56 - = BRS 8, 202 (205) = NJW 1958, 747). Die grundbuchmäßige Ausführung des Flurbereinigungsplanes setzt an sich eine Berichtigung der Katasterunterlagen voraus, da durch den Flurbereinigungsplan aber auch die Flureinteilung und die Parzellenbezeichnungen geändert werden und damit nicht mehr mit der Einteilung und den Bezeichnungen im Liegenschaftskataster übereinstimmen und die Berichtigung des Katasters längere Zeit beansprucht, die Aufführung eines Grundstückes im amtlichen Liegenschaftskataster aber die Voraussetzung für die Eintragung im Grundbuch bildet, dient nach [§ 81 Abs. 1 FlurbG](#) bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters der Flurbereinigungsplan als amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne von § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung. Die Unrichtigkeit des Grundbuches ist vom Grundbuchbeamten von Amts wegen zu beachten (LG Flensburg, Beschluß vom 27.11.1963 - 6 T 385/63 = [RzF - 2 - zu § 62 Abs. 1 FlurbG](#)).

Wenn nach [§ 68 Abs. 1 Satz 1 FlurbG](#) die Landabfindung auch hinsichtlich der Rechte an den alten Grundstücken und der diese Grundstücke betreffenden Rechtsverhältnisse, die nicht aufgehoben werden, an die Stelle der alten Grundstücke tritt und dieser Austausch - wie bereits ausgeführt - nicht durch eine Änderung in der Person des Eigentümers, sondern in dem Gegenstand des Eigentumsrechts erfolgt (Seehusen-Schwede-Nebe, FlurbG, 2. Aufl., [§ 68](#) RdNr. 3; BayObLG a.a.O.), so bedeutet dies doch nicht, daß eine nach Eintritt des neuen Rechtszustandes vorgenommene Verfügung über das Einlagegrundstück auch als Verfügung über das Abfindungsgrundstück zu gelten hat und der Ersterher automatisch Eigentümer bzw. gegebenenfalls Miteigentümer des Ersatzgrundstückes wird. Für den rechtsgeschäftlichen Verkehr ist dies anerkannt. Entgegen der auf Eccius a.a.O. gestützten Ansicht der Klägerin, der Beigeladenen und der Justizbehörden muß dies aber auch für den Erwerb kraft "Staatsaktes", wie etwa im Zwangsversteigerungsverfahren nach dem ZVG durch Zuschlag gelten. Eccius führt a.a.O. aus: "... richtig, daß das im Flurbereinigungsverfahren anderweit zugeteilte, an einen anderen Eigentümer gelangte Grundstück durch den erteilten Zuschlag nicht berührt wird. Aber das unglückliche Ergebnis, daß der betreibende Gläubiger ohne anderes Ergebnis, als daß er mit den Kosten belastet wird, aus dem Verfahren herausgeht, daß er, wenn er dinglicher Gläubiger war, er dasselbe Verfahren mit Bezeichnung des an die Stelle getretenen Grundstücks wiederum einleiten muß, und daß, wenn ihm dingliche Rechte nicht zustanden, ihm die durch die Beschlagnahme des Grundstücks für ihn erworbene Rechtsstellung verlorenggeht, das alles halte ich nicht für richtig. Im Verfahren vor der Generalkommission ist die Gesamtheit der in das Verfahren gezogenen Grundstücke litigiös. Der Ausgang des Verfahrens ist, daß ein Surrogat anstelle des Grundstücks tritt, das in Ansehung der Befugnisse, Lasten und sonstigen Rechtsverhältnisse die Eigenschaften jenes Grundstückes erhält. Zu diesen Rechtsverhältnissen gehört auch, daß das Grundstück im Zwangsversteigerungsverfahren beschlagnahmt und Gegenstand eines möglichen Zuschlagsbeschlusses geworden ist. Der Zuschlag des beschlagnahmten Grundstücks muß also das Eigentum am Surrogatgrundstück begründen und ist nicht gegenstandslos ... Soll der Hypothekengläubiger völlig rechtlos sein? ..."

Diese Ansicht von Eccius hält der Senat weder von der Begründung noch vom Ergebnis her für richtig. Richtig ist, daß das Flurbereinigungsverfahren kein Verfügungsverbot und keine Grundbuchsperrung bewirkt (vgl. z.B. BVerwG, Beschluß vom 18.11.1969 - IV B 225.68 = RdL 1970, 305 = [RzF - 5 - zu § 15 FlurbG](#)), daß nach dem Grundsatz der Surrogation an die Stelle der alten Grundstücke hinsichtlich der an ihnen bestehenden Rechte und - nicht aufgehobenen, § 49 - Rechtsverhältnisse die Landabfindung tritt und daß zu den nicht nach [§ 49 FlurbG](#) aufzuhebenden Rechtsverhältnissen auch die durch die Anordnung der Zwangsversteigerung (§ 15 ZVG) bewirkte Beschlagnahme des Grundstückes und der Gegenstände, auf die sich die Hypothek erstreckt (§ 20 ZVG), gehört. Die Wirkung der Beschlagnahme geht jedoch nicht soweit,

wie dies von Eccius a.a.O. angenommen wird. Durch die Beschlagnahme entsteht ein Sondervermögen des Vollstreckungsschuldners, an dem der Gläubiger nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und nach bestimmter Rangordnung teilnimmt bzw. teilzunehmen berechtigt ist (Steiner-Riedel, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 8. Aufl., Band II, § 20 Rdnr. 3). Die Beschlagnahme erzeugt kein dingliches Recht, ihre Wirkung ist - vom Vollstreckungsgläubiger gesehen - ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück und - vom Vollstreckungsschuldner gesehen - ein Veräußerungsverbot (Dassler-Schiffhauer, a.a.O. § 20 Erl. 1; Steiner-Riedel, a.a.O. Rdnrn. 3 und 4). Dieses Befriedigungsrecht geht wegen des in § 68 Abs. 1 FlurbG normierten Grundsatzes der Surrogation mit dem Eintritt des neuen Rechtszustandes nicht unter, sondern setzt sich am Ersatzgrundstück fort, bei rechtzeitiger Anmeldung - § 14 FlurbG - ist die Flurbereinigungsbehörde demgemäß auch verpflichtet, für dieses Sondervermögen ein besonderes Grundstück auszuweisen. Im übrigen besagt die Beschlagnahme, was Gegenstand der Versteigerung ist, § 55 ZVG. Wenn sich der Umfang des Gegenstandes der Versteigerung im allgemeinen auch mit dem Umfang der Beschlagnahme deckt (vgl. §§ 55, 20, 21, 90 ZVG), so erfährt dieser Grundsatz gleichwohl auch sowohl Einschränkung als auch Erweiterung (vgl. § 55 Abs. 2 ZVG). So folgt beispielsweise aus § 90 Abs. 2 ZVG, daß der Ersteher die Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, auch dann miterwirbt, wenn sie nicht von der Beschlagnahme ergriffen worden waren, das Vollstreckungsgericht dies aber irrtümlich annimmt und sie daher ausdrücklich mitversteigert und der Zuschlag rechtskräftig wird (Steiner-Riedel, a.a.O. § 80 Rdnr. 6). Auch dies zeigt, daß die Beschlagnahme selbst noch kein Teil der Befriedigung des Vollstreckungsgläubigers und auch keine Rechtsgrundlage für diese Befriedigung, für den Zuschlag, ist. Die Befriedigung erfolgt allein durch den Zuschlag, bei dem es sich nicht um die Bestätigung eines zwischen den am Zwangsversteigerungsverfahren Beteiligten geschlossenen und im Versteigerungstermin beurkundeten Veräußerungsgeschäfts, sondern um einen richterlichen, der Rechtskraft fähigen, für Art und Umfang der Rechtsfolgen unmittelbar maßgebenden Ausspruch handelt. Gegenstand des Zuschlages ist nicht eine Art Modifizierung der Beschlagnahme des Grundstücks, sondern die originäre Verleihung von Eigentum am Grundstück an den Ersteher (§ 90 Abs. 1 ZVG). Da der Eigentumserwerb originär auf Grund eines Staatsaktes geschieht, erfolgt er ohne Rücksicht auf die Rechtsstellung des Vollstreckungsschuldners am Grundstück. Der Ersteher erwirbt das Eigentum an demjenigen Grundstück, das Gegenstand der Versteigerung war. Sowohl in der Terminsbestimmung (§§ 37 Ziff. 1, 38 ZVG) als auch im Zuschlagsbeschluß (§ 82 ZVG) ist das Grundstück bzw. der zu versteigernde / zugeschlagene Bruchteil eines Grundstücks so genau zu bezeichnen, daß über die Identität des Grundstücks und des Vollstreckungsschuldners mit dem Eigentümer keine Zweifel entstehen können (§ 16 Abs. 1 ZVG). Sowohl in der Terminsbestimmung vom 6.4.1971 als auch im Zuschlagsbeschluß vom 2.7.1971 war als zu versteigerndes und als zugeschlagenes Grundstück - neben den zwei hier nicht interessierenden Grundstücken - aber nur das "Einlagegrundstück 2251/23" bezeichnet. Im Zuschlagsbeschluß ist - trotz Kenntnis des Vollstreckungsgerichts vom bereits eingetretenen neuen Rechtszustand - sogar noch ausdrücklich erklärt: "Versteigert werden die Einlagegrundstücke". Auch für eine Auslegung oder Umdeutung ist angesichts des eindeutigen Wortlauts der Terminsbestimmung und insbesondere des Zuschlages kein Raum. Der Zuschlag des zu diesem Zeitpunkt bereits rechtlich untergegangenen Einlagegrundstücks ging daher ins Leere.

dd) Dieses Ergebnis mag zwar "unglücklich" sein, doch erscheint es weder hier noch allgemein unbillig, insbesondere ist der Gläubiger nicht "völlig rechtlos" (Eccius a.a.O.). Denn die Tatsache, daß ein Grundstück von einem Flurbereinigungsverfahren erfaßt ist und daß in diesem Verfahren mit dem Eintritt des neuen Rechtszustandes das alte (Einlage-) Grundstück rechtlich untergeht und nicht mehr Gegenstand eines Zuschlages sein kann, ergibt sich nicht nur aus dem Grundbuch, sondern wird auch öffentlich bekanntgemacht. Es ist kein Fall bekannt, in dem nicht auch das Vollstreckungsgericht - als Vollstreckungsgericht zuständig ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück gelegen ist (§ 1 Abs. 1 ZVG) - rechtzeitig von der Einbeziehung eines beschlagnahmten Grundstücks in ein Flurbereinigungsverfahren und insbesondere vom Eintritt des neuen Rechtszustandes Kenntnis erhalten hat. So war es auch im vorliegenden Fall. Zwar hat hier das als zuständiges Vollstreckungsgericht tätige Notariat G. - zumindest aktenkundig - erstmals durch das Schreiben des Flurbereinigungsamts vom 23.6.1971 und

durch die mit diesem Schreiben vorgelegten Unterlagen (eine vorzeitige Ausführungsanordnung, eine Kopie des Schreibens an das Grundbuchamt vom 16.11.1970, ein Auszug aus dem Flurbereinigungsnachweis neuer Bestand und eine Karte) von der Tatsache, daß im Flurbereinigungsverfahren der neue Rechtszustand bereits zum 15.11.1970 eingetreten war und daß an die Stelle des Einlagegrundstücks 2251/23 ein 31/42 Bruchteil des Abfindungsflurstücks 3273 (Stand Beschwerdebescheid) getreten war, Kenntnis erlangt. Diese Kenntnis hätte das Vollstreckungsgericht jedoch beachten und den Zuschlag nach § 83 Nr. 6 ZVG versagen müssen (so die gesamte Literatur, vgl. die oben unter 3 a) bb) genannten Kommentare zum ZVG). Bei seiner Entscheidung über die Erteilung des Zuschlages hat das Vollstreckungsgericht nämlich das gesamte bisherige Verfahren zu prüfen und seiner Entscheidung zugrunde zu legen. Die Prüfung bezieht sich auf das Anordnungsverfahren nach §§ 15 ff., die Gründe für die Aufhebung und Einstellung des Verfahrens nach §§ 28 ff., die Bestimmung des Versteigerungstermins nach §§ 35 ff., das geringste Gebot und die Versteigerungsbedingungen nach §§ 44 ff. sowie die Versteigerung selbst nach §§ 66 ff. ZVG (Steiner-Riedel, a.a.O. § 79 Rdnr. 2). Zu den nach §§ 15 ff. ZVG zu beachtenden Essentialien des Zwangsversteigerungsverfahrens gehören auch die genaue Bezeichnung des zu versteigernden Grundstücks und die Identität des Schuldners mit dem Eigentümer (§ 16 Abs. 1 ZVG). Wenn das Vollstreckungsgericht gleichwohl entgegen § 83 Nr. 6 ZVG den Zuschlag erteilt, ist es Sache der Betroffenen, dieses rechtsfehlerhafte und sie belastende Ergebnis durch Einlegung der Beschwerde (§ 96 ZVG) aufheben zu lassen. Die Möglichkeit zur Einlegung der Beschwerde hatte vorliegend nicht nur die Klägerin, sondern auch die Beigeladene gehabt. Hätten darüber hinaus entweder das Grundbuchamt oder insbesondere auch die Beigeladene dem Flurbereinigungsamt die Tatsache der Anordnung der Zwangsversteigerung über das Einlagegrundstück Flst.Nr. 2251/23 rechtzeitig angezeigt, so hätte das zur Folge gehabt, daß entweder schon im Flurbereinigungsplan oder zumindest später - per Sonderung nach § 68 Abs. 3 FlurbG - in einem Nachtrag für das Einlagegrundstück Flst.Nr. 2251/23 ein besonderes Abfindungsgrundstück ausgewiesen worden wäre, das dann als Surrogat für das rechtlich untergegangene Einlagegrundstück Flst.Nr. 2251/23 zum Gegenstand der Versteigerung und des Zuschlags hätte gemacht werden können.