

## RzF - 1 - zu § 45 LwAnpG

---

Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.12.1998 - 11 C 1.98 = RdL 1999 S. 102

### Leitsätze

---

1. § 45 Satz 1 LwAnpG mit dem dort bestimmten Rückgabeanspruch eines ausscheidenden LP G-Mitgliedes regelt nicht, was mit selbständigem Gebäudeeigentum zu geschehen hat, das auf der Rückgabefläche lastet. § 45 LwAnpG steht deshalb insoweit der Einleitung und Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes nicht entgegen.
2. Rechtsgrundlage für die Anordnung und Eintragung eines Zustimmungsvorbehaltes für dingliche Verfügungen über das Grundvermögen in einem Bodenordnungsverfahren nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes ist § 13 Abs. 2 des Grundbuchbereinigungsgesetzes i.V.m. § 6 Abs. 4 des Bodensonderungsgesetzes.
3. Die Eintragung eines Zustimmungsvorbehaltes dient sowohl dem Schutz des Gebäudeeigentümers vor einem Verlust seines Eigentums durch gutgläubigen lastenfremen Erwerb von Seiten Dritter als auch der Gewährleistung eines sachgerechten, am jeweiligen Stand der privatrechtlichen Eigentumsverhältnisse orientierten Ablauf des zeitaufwendigen Neuordnungsverfahrens.

### Aus den Gründen

---

Die zulässige Revision ist unbegründet. Das angefochtene Urteil verstößt nicht gegen Bundesrecht.

In bundesrechtlich nicht zu beanstandender Weise hat das Oberverwaltungsgericht die Zulässigkeit der von der Klägerin erhobenen Klage angenommen. Dagegen hat keiner der Prozeßbeteiligten Einwendungen erhoben, so daß insoweit auf das vorinstanzliche Urteil Bezug genommen werden kann.

Als Rechtsgrundlage für die Anordnung und Eintragung der Zustimmungsvorbehalte bezeichnet die Vorinstanz zu Recht § 13 Satz 2 des Grundbuchbereinigungsgesetzes - GBBerG - vom 20. Dezember 1993 (BGBl I S. 2182) i.V.m. § 6 Abs. 4 des Gesetzes über die Sonderung unvermessener und überbauter Grundstücke nach der Karte - Bodensonderungsgesetz (BoSoG) - vom 20. Dezember 1993 (BGBl I S. 2182). § 13 Satz 1 GBBerG bestimmt dabei, daß in Verfahren nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes dingliche Rechte an Grundstücken im Plangebiet und Rechte an einem ein solches Grundstück belastenden Recht aufgehoben, geändert oder neu begründet werden können. Die Bestimmung über die Eintragung eines Zustimmungsvorbehalts für Veräußerungen in § 6 Abs. 4 BoSoG ist entsprechend anzuwenden - vgl. § 13 Satz 2 GBBerG. Als dingliches Recht im Sinne dieser Vorschrift ist dabei hier das auf den Grundstücken lastende Gebäudesondereigentum und das dadurch begründete Recht zur Nutzung eines Grundstücksteils anzusehen. Der damit in Bezug genommene § 6 Abs. 4 BoSoG sieht vor, daß die Sonderungsbehörde in Verfahren nach § 1 Nr. 3 und 4 BoSoG anordnen kann, daß über die dinglichen Rechte an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten bis zum Abschluß des Verfahrens nur mit ihrer Genehmigung verfügt werden darf; die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Verfügung die

Durchführung des Verfahrens nicht beeinträchtigen wird. Die Anordnung hindert Verfügungen über das dingliche Recht an dem Grundstück oder grundstücksgleichen Recht nur, wenn im Grundbuch ein Zustimmungsvorbehalt unter Angabe dieser Vorschrift eingetragen ist. Das Grundbuchamt trägt den Zustimmungsvorbehalt nur auf Ersuchen der Sonderungsbehörde ein. Von dieser Ermächtigung hat die Flurneuordnungsbehörde mit den angefochtenen Verwaltungsentscheidungen Gebrauch gemacht. Daß sie dabei lediglich im Bescheid vom 4. August 1997 auf die genannte rechtliche Grundlage hingewiesen, demgegenüber aber in ihrem Eintragungsersuchen gegenüber dem Grundbuchamt L. sowie auch in dem Mitteilungsschreiben an die Klägerin vom 6. Dezember 1996 und im Widerspruchsbescheid vom 9. Oktober 1997 auf § 111 des Gesetzes zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet (Sachenrechtsbereinigungsgesetz - SachenRBERG -) vom 21. September 1994 (BGBl I S. 2457) Bezug genommen hat, führt allein nicht zur Rechtswidrigkeit der angefochtenen Bescheide. Eine solche Folge könnte die Benennung einer nicht zutreffenden rechtlichen Grundlage nur dann auslösen, wenn der Fehler Einfluß auf die Ermessensbetätigung der Verwaltungsbehörde gehabt haben könnte. Dies ist hier nach Lage der Dinge auszuschließen.

Daß die Klägerin vor der ursprünglichen Entschließung zur Anordnung eines Zustimmungsvorbehalts und der Abgabe des entsprechenden Ersuchens gegenüber dem Grundbuchamt L. von dieser Absicht nicht unterrichtet worden ist, kann der Klage gleichfalls nicht zum Erfolg verhelfen. Wird mit dem Oberverwaltungsgericht davon ausgegangen, daß in der ursprünglichen Entschließung ein die Klägerin belastender und ihr in der Folgezeit durch Kenntniserlangung bekannt gegebener Verwaltungsakt zu sehen ist, so lag in der mangelnden Unterrichtung der Klägerin ein Verfahrensfehler, der allerdings entsprechend der zutreffenden Darstellung im vorinstanzlichen Urteil durch das nachfolgende, durch den Erlaß des Bescheides vom 4. August 1997 vorläufig abgeschlossene Verfahren sowie die Durchführung eines Widerspruchsverfahrens geheilt worden ist.

Es verstößt weiterhin nicht gegen Bundesrecht, daß das Oberverwaltungsgericht davon ausgegangen ist, die tatbestandlichen Voraussetzungen von § 13 Satz 2 GBBerG, § 6 Abs. 4 BoSoG für die Eintragung von Zustimmungsvorbehalten in das Grundbuch lägen vor. Nachdem die Agrargenossenschaft E. als Rechtsnachfolgerin der LPG "Freie Scholle O." jedenfalls mit Antragsschreiben vom 18. September 1996 die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens beantragt hatte, war ein solches Verwaltungsverfahren im Rechtssinne eingeleitet, so daß das Eintragungsersuchen des beklagten Amtes gegenüber dem Grundbuchamt L. im Sinne des § 13 Satz 1 GBBerG in einem Verfahren nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes erfolgte.

Die in Betracht kommenden Vorschriften des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes, des Grundbuchbereinigungsgesetzes und des Bodensonderungsgesetzes enthalten - wovon das angefochtene Urteil zu Recht ausgeht - keine Ausnahmebestimmungen, die die Eintragung von Zustimmungsvorbehalten dann untersagen, wenn die Veranlassung für das Bodenordnungsverfahren in Umständen liegt, die in der Zwangskollektivierung der Landwirtschaft in der DDR begründet sind. Auch für einen solchen Fall sind vielmehr die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Eintragung eines Zustimmungsvorbehalts wie dargelegt von dem Zeitpunkt an gegeben, in dem das Neuordnungsverfahren eingeleitet ist. Eine § 2 SachenRBERG entsprechende Bestimmung über die Nichteinbeziehung bestimmter Rechtsverhältnisse in die Sachenrechtsbereinigung enthalten die genannten Regelungen nicht. Die Klägerin kann sich folglich nicht mit Erfolg darauf berufen, daß für sie § 111 SachenRBERG wegen § 2 Abs. 3 SachenRBERG nicht gelte.

Insbesondere kann der Ausschluß eines Bodenordnungsverfahrens nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes auch nicht aus § 45 LwAnpG geschlossen werden. Danach erhält das ausscheidende Mitglied mit Beendigung der Mitgliedschaft in der LPG grundsätzlich das volle Verfügungsrecht und den unmittelbaren Besitz an seinen eingebrachten Flächen sowie seine Hofstelle zurück. § 45 LwAnpG erfaßt hingegen nicht die von der LPG auf dem Grundstück des Mitglieds errichteten baulichen Anlagen, die im selbständigen Eigentum der LPG oder ihrer Rechtsnachfolgerin stehen; bei einem

solchen Auseinanderfallen von Grund- und Gebäudeeigentum ist ein Bodenordnungsverfahren nach § 64 LwAnpG statthaft. Dies entspricht auch der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Landwirtschaftsrecht, der mit seinem Urteil vom 13. Juli 1998 - II ZR 41/97 - (RdL 1998, 331) das von der Klägerin für ihre gegenteilige Auffassung herangezogene Urteil des Oberlandesgerichts Dresden vom 17. Januar 1997 (3 U 2236/95) aufgehoben und dabei ausdrücklich ausgeführt hat, § 45 LwAnpG enthalte keine Regelung darüber, was mit dem gesonderten Gebäudeeigentum auf einer der Rückgabepflicht unterfallenden Gebäudefläche geschehen solle.

Im vorliegenden Zusammenhang kann die Klägerin auch nicht mit Erfolg geltend machen, sie lehne eine Geldabfindung für ihr Grundeigentum von vornherein ab. Dieser Umstand schließt nicht aus, ein Bodenordnungsverfahren nach den § 56, § 64 LwAnpG anzuordnen, um Tauschflächen zu ermitteln (vgl. BVerwG, Urteil vom 9. Juli 1997 - BVerwG 11 C 2.97 - RdL 1998, S. 158). Ausgeschlossen ist allerdings, im Bodenordnungsplan (§ 59 Abs. 1 LwAnpG) zu bestimmen, daß der Bodeneigentümer ohne seine Zustimmung (vgl. § 58 Abs. 2 LwAnpG) statt in Land in Geld abgefunden wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 1998 - BVerwG 11 C 5.97 -).

Weiterhin kann die Aufhebung der Anordnung von Zustimmungsvorbehalten nicht mit der Begründung verlangt werden, bei den tatsächlich erfolgten Eintragungen in das Grundbuch sei entgegen § 6 Abs. 4 Satz 2 BoSoG diese Vorschrift ursprünglich nicht genannt, also nicht mit in das Grundbuch aufgenommen worden. § 13 Satz 2 GBBerG bestimmt die entsprechende Anwendung des § 6 Abs. 4 BoSoG. Von daher erscheint es sachgerecht und rechtlich bedenkenfrei, wenn bei der Eintragung des Zustimmungsvorbehalts in das Grundbuch mangels Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens nicht ausdrücklich auf § 6 Abs. 4 BoSoG, sondern auf die Durchführung eines Neuordnungsverfahrens nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes verwiesen wird. Dies ist hier geschehen. Im übrigen ist der Text des Zustimmungsvorbehalts auf Ersuchen des Beklagten nach der mündlichen Verhandlung vor dem Sächsischen Obergerverwaltungsgericht in der im Tatbestand wiedergegebenen Weise geändert worden. Er nennt nunmehr die vollständige rechtliche Grundlage und verweist damit gleichfalls auf die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens.

Schließlich begegnet keinen bundesrechtlichen Bedenken, daß das Obergerverwaltungsgericht die angefochtenen Verwaltungsentscheidungen und die darauf beruhende Eintragung von Zustimmungsvorbehalten als ermessensgerecht angesehen hat. Den Bescheiden ist als tragende Erwägung der Flurneuordnungsbehörde zu entnehmen, daß die Agrargenossenschaft E. als Gebäudeeigentümerin vor einem Verlust dieses Eigentums durch gutgläubigen lastenfreien Erwerb von Seiten Dritter geschützt werde und daß zugleich ein sachgerechter, am jeweiligen Stand der privatrechtlichen Eigentumsverhältnisse orientierter Ablauf des zeitaufwendigen Neuordnungsverfahrens gewährleistet werden solle. Diese Erwägungen sind rechtlich unbedenklich. Daß sie etwaige privatrechtliche Sicherungsmöglichkeiten der Gebäudeeigentümerin aus Art. 233 § 2 c EGBGB nicht ausdrücklich ansprechen und erwägen, ist schon deshalb rechtlich unschädlich, weil durch solche Maßnahmen die jederzeitige Unterrichtung der Flurneuordnungsbehörde über etwaige Veränderungen der Eigentumslage als Voraussetzung für einen gedeihlichen Ablauf des Neuordnungsverfahrens nicht erreicht werden könnte.

Die angefochtenen Verwaltungsentscheidungen und die Eintragung der Zustimmungsvorbehalte entsprechen dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Auch das hat das Obergerverwaltungsgericht ohne Verstoß gegen Bundesrecht angenommen. Zunächst müssen die von den Maßnahmen ausgehenden Wirkungen für die Klägerin als tragbar eingeschätzt werden. Die Klägerin verfügt nach der bestehenden Rechtslage über Grundeigentum, das durch die in der DDR ermöglichte und vom Vereinigungsrecht akzeptierte Entstehung selbständigen Gebäudeeigentums belastet ist. Daran wird durch die Zustimmungsvorbehalte nichts geändert oder im Sinne der Klägerin verschlechtert. Im übrigen hat der Beklagte stets darauf hingewiesen, daß die Klägerin jederzeit eine Genehmigung für dingliche Verfügungen über ihr Grundvermögen erhalten werde, wenn die Verfügung die Durchführung des

Bodenordnungsverfahrens nicht beeinträchtigt. Zutreffend hat der Beklagte in der mündlichen Verhandlung allerdings auch darauf hingewiesen, daß eine Durchführung des Bodenordnungsverfahrens sinnlos würde, wenn die Klägerin über ihr Grundvermögen durch Eintragung dinglicher Belastungen verfügen könnte, die den Grundstückswert übersteigen. Daß gerade in Fällen wie dem vorliegenden, in denen sich eine einvernehmliche Lösung des zwischen Grundeigentümer und Gebäudeeigentümer bestehenden Nutzungskonflikts nicht abzeichnet, hierin ein Risiko gesehen werden kann, dem durch die Eintragung von Zustimmungsvorbehalten entgegengewirkt werden soll, erscheint dem erkennenden Senat einleuchtend.

Der Verhältnismäßigkeit der angefochtenen Maßnahmen steht am Ende auch nicht entgegen, daß der Klägerin oder ihren Rechtsvorgängern die Flurstücke 356/3 und 1374 der Gemarkung O. in der DDR durch staatliche Zwangsmaßnahmen im Zuge der Kollektivierung der Landwirtschaft entzogen worden sind. Daß die Eigentümer landwirtschaftlicher Betriebe im Gebiet der DDR bis Anfang der sechziger Jahre durch Ausübung staatlich organisierten Drucks durchweg gezwungen wurden, ihr betriebliches Vermögen in landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften einzubringen, ist allgemein bekannt und war auch dem Bundesgesetzgeber bewußt, als er das noch von der Volkskammer der DDR im Jahre 1990 verabschiedete Landwirtschaftsanpassungsgesetz nach der Wiedervereinigung Deutschlands aufrecht erhielt. Gleichwohl hat er davon abgesehen, in dieses Gesetz Vorschriften über allgemeine Entschädigungsregelungen für Enteignungsmaßnahmen oder vergleichbare andere Eingriffe im Rahmen der Kollektivierung der Landwirtschaft aufzunehmen. Vielmehr hat er das Verfahren zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse mit dem Ziel einer möglichst einfachen und schnellen Regelung unter Beachtung der Interessen aller Beteiligten beibehalten und nur für Waldflächen (§ 64 a Satz 1 LwAnpG) und eingebrachte Gebäude (§ 64 b LwAnpG) eine Rückführung des Bestandseigentums auf die Grundstückseigentümer vorgesehen. Darüber hinaus hat er in Art. 233 § 2 b Abs. 1 EGBGB das vom Grundstückseigentum unabhängige Gebäudeeigentum der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften und ihrer Rechtsnachfolger an den von ihnen im Zeitpunkt der Wiedervereinigung genutzten, aufgrund einer bestandskräftigen Baugenehmigung errichteten, ihnen zur Nutzung sowie selbständigen Bewirtschaftung und Verwaltung übertragenen Gebäuden ausdrücklich klargestellt (vgl. dazu BVerwG, Beschluß vom 30. April 1997 - BVerwG 11 B 86.96 - RdL 1997 S. 217). Angesichts dieser klaren Rechtslage kann die Klägerin nicht beanspruchen, aufgrund der vorgenannten Umstände im Ermessenswege von der Eintragung von Zustimmungsvorbehalten verschont zu werden.