

RzF - 27 - zu § 64 LwAnpG

Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 26.08.1999 - 3 C 26.98 = RdL 1999, 318 - ZOV 1999, 43 - NJ 2000, 162 - NL-BzAR 1999, 467 - VIZ 2000, 162

Leitsätze

1. Der Begriff der "Bebauung" in Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 1 Buchst. a EGBGB deckt sich mit dem der "Errichtung" (von Gebäuden) in § 27 LPG-Gesetz 1982.
2. Gebäudeeigentum kann gemäß Art. 233 § 2b Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 2a Abs. 1 Satz 1 Buchst. b EGBGB zu Gunsten einer LPG-Nachfolgerin dadurch entstanden sein, dass der LPG die Rechtsträgerschaft an einem volkseigenen Grundstück mit aufstehendem - vor oder nach 1945 errichteten - Gebäude übertragen worden war.

Aus den Gründen

Die Revision hat keinen Erfolg. Das Verwaltungsgericht hat im Ergebnis zu Recht auf selbständiges Gebäudeeigentum der Klägerin erkannt.

Seine formelle Grundlage findet der geltend gemachte Anspruch in § 233 § 2b Abs. 3 EGBGB. Danach hat der - je nach der Belegenheit des Grundstücks örtlich zuständige - Präsident der Oberfinanzdirektion auf Antrag durch Bescheid festzustellen, ob Gebäudeeigentum nach Abs. 1 oder 2 des vorgenannten Paragraphen entstanden ist. Die Annahme der Beklagten, die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung von Gebäudeeigentum seien im Fall der Klägerin nicht erfüllt, trifft nicht zu.

Gebäudeeigentum zu Gunsten einer LPG oder ihrer Rechtsnachfolgerin kann zumindest auf dreierlei Weise entstanden sein: Zum einen dadurch, dass eine der beiden in Art. 233 § 2b Abs. 1 Satz 1 EGBGB durch Bezugnahme auf § 2a Abs. 1 Satz 1 Buchst. a und b bezeichneten Alternativen eingreift, zum anderen auf Grund der Verweisung auf § 27 LPG-Gesetz 1982 in Art. 233 § 2b Abs. 2 Satz 1 EGBGB (vgl. zu nicht ausdrücklich geregelten, aus § 13 Abs. 1 und 2 LPGG 1959 folgenden Entstehungstatbeständen: Urteil vom 09.03.1999 - BVerwG 3 C 21.98).

Bei den in Art. 233 § 2b Abs. 1 und 2 EGBGB im Hinblick auf die Entstehung von Gebäudeeigentum vorgenommenen Verweisungen handelt es sich um sog. Rechtsgrundverweisungen, d.h., der Anspruch der Klägerin ist (nur) begründet, wenn sämtliche Voraussetzungen wenigstens eines der in Bezug genommenen gesetzlichen Tatbestände erfüllt sind. Nicht zwingend erforderlich ist es hierfür, dass das festzustellende Gebäudeeigentum - abgesehen von den Fällen des § 27 LPG-Gesetz 1982 bzw. § 13 Abs. 1 und 2 LPG-Gesetz 1959 - bereits zu DDR-Zeiten entstanden ist oder hätte entstehen können.

Das Verwaltungsgericht hat offengelassen, ob im Fall der Klägerin Gebäudeeigentum nach § 27 LPG-Gesetz 1982 bzw. § 13 Abs. 2 LPG-Gesetz 1959 durch "Errichtung" eines Gebäudes begründet worden ist, denn jedenfalls sei dies durch "Bebauung" im Sinne von Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 1 Buchst. a EGBGB geschehen. Diese Vorgehensweise ist mit Bundesrecht nicht vereinbar (§ 137 Abs. 1 Nr. 1 VwGO), weil das Verwaltungsgericht damit die inhaltliche Übereinstimmung beider Begriffe verkennt.

Wie der Begriff der "Errichtung" eines Gebäudes im Sinne der LPG-Gesetze von bloßen Ausbau- oder Erhaltungsmaßnahmen abzugrenzen ist, hat der Senat bereits in mehreren Entscheidungen ausgeführt. Danach zielt die Errichtung eines Gebäudes auf die Schaffung eines in seiner wesentlichen Substanz neuen Bauwerks. Entscheidend ist nicht, ob die erneuerten Bauteile den weiterverwendeten Altbestand im Umfang oder dem Wert nach überwiegen. Von einem "errichteten" Gebäude in dem maßgeblichen Sinne kann vielmehr schon dann nicht mehr gesprochen werden, wenn wesentliche Teile der alten Bausubstanz erhalten bleiben und dem "neuen" Gebäude dienen. In diesem Sinne versteht der Senat auch das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 24.01.1997 (V ZR 172/95 - VIZ 1997, 294, 295), wonach die Einbeziehung von Bestandteilen einer nicht vollständig abgebrannten Scheune in die Wiederherstellungsmaßnahme der Annahme einer Gebäude-"Errichtung" entgegensteht.

Für den in Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 1 Buchst. a EGBGB verwendeten Begriff der Bebauung gilt nichts anderes als für die Errichtung. Was unter einer Bebauung im Sinne dieser Vorschrift zu verstehen ist, lässt sich nicht - wie die Klägerin meint - der Legaldefinition des § 12 Abs. 1 SachenRBERG entnehmen, weil das Sachenrechtsbereinigungsgesetz vom 21.09.1994 dem Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetz vom 14.07.1992, durch welches das sog. Moratorium in Art. 233 EGBGB eingefügt worden ist, mit erheblichem zeitlichen Abstand nachgefolgt ist, ohne dass § 12 Abs. 1 Rückwirkung beigelegt worden wäre. Darüber hinaus sind auch keine Anhaltspunkte für die Annahme ersichtlich, der Gesetzgeber habe schon bei der Schaffung des Moratoriums den Begriff der Bebauung im Sinne der späteren Legaldefinition verstanden wissen wollen. Vor allem die Entstehungsgeschichte lässt darauf schließen, dass der Normgeber inhaltlich an den in § 27 LPG-Gesetz 1982 enthaltenen und in der Gesetzesbegründung - BTDrucks. 12/2480 S. 79 - mehrfach verwendeten Begriff der "Errichtung" als Entstehungsgrund für Gebäudeeigentum anknüpfen wollte. Im Hinblick auf die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften bestand der Zweck des Moratoriums vor allem darin, ihnen die bisher genutzten Flächen und Gebäude vorläufig zu erhalten und gegen Herausgabeansprüche abzusichern. Hierzu musste der Wegfall des Nutzungsrechts (vgl. § 7 Nr. 6 des Gesetzes vom 28.06.1990, GBl. I S. 483) durch Verleihung eines Besitzrechts ausgeglichen, nicht aber der Begriff der Errichtung erweitert werden.

Bei seiner restriktiven Auslegung des Begriffs der Bebauung im Sinne der Errichtung eines Neubaus lässt sich der Senat auch von dem Bestreben leiten, konkurrierende Eigentumsrechte an demselben Gebäude zu vermeiden. Die Gefahr der Duplizierung solcher Rechte besteht dann, wenn (Um-)Baumaßnahmen einer LPG einem Altbau galten, der im Gebäudeeigentum einer anderen Rechtspersönlichkeit stand. Hierzu konnte es z. B. bei Verkennung der Eigentumsverhältnisse an dem Gebäude kommen. Auf genossenschaftlich genutzten Flächen bestand in erheblichem Umfang Gebäudeeigentum zu Gunsten von LPG-Mitgliedern - später auch von Nichtmitgliedern. Im Hinblick auf spätere Aus- oder Umbauten ist zu bedenken, dass das Gebäudeeigentum nicht schon bei Baufälligkeit oder starker Wertminderung entfiel, sondern allenfalls durch Untergang der Sache. Wollte man den in Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 1 Buchst. a EGBGB verwandten Begriff der Bebauung im Sinne der Legaldefinition des § 12 Abs. 1 SachenRBERG verstehen, so wäre bereits mit dem Beginn einer LPG-betriebenen Rekonstruktionsmaßnahme an einem ihr nicht gehörenden Gebäude nachträglich Eigentum zu Gunsten der LPG entstanden, ohne dass zugleich ein Erlöschensgrund hinsichtlich

des Alt-Gebäudeeigentums anzunehmen wäre. Hierdurch könnte eine erhebliche Rechtsverwirrung entstehen, zumal nicht leicht zu erkennen ist, wie ein solcher Prätendentenstreit zu lösen wäre. Der Senat geht davon aus, dass der Gesetzgeber solche Konflikte vermieden wissen wollte. Das macht es notwendig, auch für die Entstehung von Gebäudeeigentum nach Art. 233 § 2b Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 2a Abs. 1 Satz 1 Buchst. a EGBGB die Errichtung von Neubauten ohne wesentliche Verwendung alter Bausubstanz zu verlangen.

Ob die im vorliegenden Fall erfolgten baulichen Maßnahmen die Annahme einer in diesem Sinne zu verstehenden "Bebauung" zu rechtfertigen vermögen, lässt der Senat offen, weil sich die angegriffene Entscheidung jedenfalls aus einem anderen Grunde als richtig erweist (§ 144 Abs. 4 VwGO). Gebäudeeigentum zu Gunsten der Klägerin ist nämlich gemäß Art. 233 § 2b Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 2a Abs. 1 Satz 1 Buchst. b entstanden.

Die vorgenannte Bestimmung setzt voraus, dass (u.a.) Genossenschaften vor dem 03.10.1990 rechtmäßig "errichtete Gebäude und dazugehörige Grundstücksflächen ... zur Nutzung sowie selbständigen Bewirtschaftung und Verwaltung übertragen worden waren und von diesen oder ihren Rechtsnachfolgern genutzt werden". Dieser Tatbestand ist durch die Übertragung der Rechtsträgerschaft an dem betreffenden volkseigenen Grundstück zusammen mit dem aufstehenden Altbau an die LPG und die fortdauernde Nutzung durch die Klägerin als deren Rechtsnachfolgerin erfüllt.

Dem Anspruch der Klägerin steht nicht entgegen, dass der Altbau nicht von ihrer Rechtsvorgängerin errichtet worden ist. Soweit der Senat in seiner vorerwähnten Entscheidung vom 30.04.1998 von einer anderen rechtlichen Beurteilung ausgegangen ist, hält er hieran nicht länger fest und schließt sich insoweit der Auffassung des Bundesgerichtshofs in dessen Urteil vom 19.12.1997 (V ZR 54/97 - BGHZ 137, 369, 375) an.

Wie der Bundesgerichtshof in dieser Entscheidung ausgeführt hat, bezieht sich die in Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 1 Buchst. b geforderte "Übertragung" auf § 3 der Anordnung über die Rechtsträgerschaft an volkseigenen Grundstücken vom 07.07.1969 (GBl. II S. 433) und die §§ 1, 2 der Anordnung für die Übertragung volkseigener unbeweglicher Grundmittel an sozialistische Genossenschaften vom 11.10.1974 (GBl. I S. 489). Hiernach waren sozialistischen Genossenschaften zusammen mit der Rechtsträgerschaft an volkseigenen Grundstücken die volkseigenen unbeweglichen Grundmittel, also insbesondere die Gebäude, "zur Nutzung und Bewirtschaftung" zu übertragen. Die Rechtsträgerschaft an volkseigenen Grundstücken ihrerseits berechtigte zu deren Nutzung und Verwaltung (vgl. Urteil vom 13.10.1994 - BVerwG 7 C 48.93 - BVerwGE 97, 31, 36).

Im vorliegenden Fall stand das streitgegenständliche Gebäude nach den tatsächlichen Feststellungen des Verwaltungsgerichts auf einem volkseigenen Grundstück, als dessen Rechtsträgerin im Grundbuch die LPG "Karl Marx" eingetragen war. Dass diese LPG zu den Rechtsvorgängern der Klägerin gehört, besagt das angefochtene Urteil zwar nicht ausdrücklich, ist aber im Revisionsverfahren von keinem der Verfahrensbeteiligten in Abrede gestellt - von der Klägerin darüber hinaus durch Vorlage eines Registerauszugs belegt - worden. Der Senat geht daher davon aus, dass dieser LPG mit der Rechtsträgerschaft am Grundstück zugleich das Recht zur Nutzung, selbständigen Bewirtschaftung und Verwaltung des aufstehenden Altgebäudes übertragen worden war, der Tatbestand des § 2a Abs. 1 Satz 1 Buchst. b EGBGB insoweit also als erfüllt anzusehen ist.

Anmerkung

Siehe dazu Urteil des Flurbereinigungsgerichts Greifswald v. 22.06.2000 - 9 K 22/99.