RzF - 34 - zu § 64 LwAnpG

Flurbereinigungsgericht Frankfurt (Oder), Urteil vom 21.03.2002 - 8 D 21/99.G

Leitsätze

1. Der Verkehrswert einer mit selbständigem Gebäudeeigentum belasteten Fläche ist nach den Vorgaben des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zu bestimmen.

2. Für die Frage einer Nutzungsänderung im Sinne des § 70 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 SachenRBerG kommt es nicht auf die Person des Nutzers und seine Absichten, sondern auf die konkrete Art und Weise an, in der von den Räumlichkeiten nun Gebrauch gemacht wird.

3. Die Nutzung eines von einer LPG errichteten Gebäudes zu Wohnzwecken ist keine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung im Sinne des § 70 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 SachenRBerG.

Aus den Gründen

Das mit der Klage verfolgte Begehren bleibt ohne Erfolg, weil die Festsetzung in Höhe des hälftigen sich nach § 19 Abs. 2 SachenRBerG ergebenden Bodenwertes nicht zu beanstanden ist. Gemäß § 63 Abs. 2 LwAnpG sind für die Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse in einem Bodenordnungsverfahren die Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes sinngemäß anzuwenden. Für die Wertermittlung folgt hieraus gemäß § 44 Abs. 1 FlurbG, dass die Werte der Grundstücke nach § 27 bis § 33 FlurbG zu ermitteln sind (vgl. OVG Greifswald, Urteil vom 04.07.1996 - 9 K 5/94 -, RdL 1997, 298, 300). Diese Wertermittlung hat für Bauflächen und Bauland gemäß § 29 Abs. 1 FlurbG auf der Grundlage des Verkehrswerts zu erfolgen. Soweit es dabei um den Verkehrswert derjenigen Grundflächen geht, die mit selbständigem Gebäudeeigentum belastet sind, ist nach gefestigter oberverwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung insoweit auf die entsprechenden Regelungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zurückzugreifen, hinsichtlich der Wertermittlung also insbesondere auf §§ 19, 68 ff. SachenRBerG (vgl. OVG Greifswald, Urteile vom 19.01.2000 - 9 K 47/97 -, S. 11 ff. des Entscheidungsabdrucks, vom 30.03.1999 - 9 K 8/96 -, S. 9 ff. des Entscheidungsabdrucks, insoweit nicht abgedruckt in LKV 1999, 515 f., vom 16.04.1998 - 9 K 28/97 -, S. 13 ff. des Entscheidungsabdrucks, vom 04.07.1996 - 9 K 5/94 -, RdL 1997, 298, 300; OVG Magdeburg, Urteile vom 04.02.1999 - C 8 S 3/98 -, RdL 1999, 214, 215 f., RzF - 21 - zu § 64 LwAnpG, vom 02.09.1998 - C 8 S 5/98 -, RdL 1999, 247, 248 f. (insoweit insbesondere auch zur Anwendung des § 70 SachenRBerG), RzF - 20 - zu § 64 LwAnpG, und vom 13.08.1996 - 8 K 2/95 -, RdL 1997, 296 f., RzF - 1 - zu § 58 Abs. 1 LwAnpG; OVG Weimar, Urteil vom 03.04.2001 - 7 F 310/99 -; Thöne/Knauber, Boden- und Gebäudeeigentum in den neuen Bundesländern, 2. Aufl. 1996, Rdn. 251 ff.; vgl. auch Weiß, RdL 1997, 281; kritisch noch Kuhlmeier, RdL 1998, 29). Dieser Auffassung hat sich der Senat bereits angeschlossen (vgl. Urteil vom 25.01.2001 - 8 D 12/98.G -, VIZ 2002, 52 ff.; bei dem die Frage allerdings nicht

entscheidungstragend war). Die Bewertungsregeln des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes tragen den besonderen Umständen Rechnung, die sich im Verfahren nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz ebenso wie in einem Bodenordnungsverfahren nach § 64 LwAnpG durch die Belastung des zu bewertenden Grundstücks mit einem in selbständigem Eigentum stehenden Gebäude ergeben. Sie stellen einschließlich des Halbteilungsgrundsatzes einen von Verfassungs wegen nicht zu beanstandenden sachgerechten Ausgleich zwischen den schützenswerten Interessen des Grundstückseigentümers und des Gebäudeeigentümers dar (BVerfG, Beschluss vom 22.02.2001 - 1 BvR 198/98 -, NJ 2001, 419 ff.). Da diese Konstellationen durch die ansonsten im Bodenordnungsverfahren durch den (bloßen) Verweis auf das Flurbereinigungsgesetz geltenden Wertermittlungsvorschriften nicht erfasst werden, ist die Lücke durch eine ergänzende Anwendung der §§ 19, 68 ff. SachenRBerG zu schließen (Urteil des erkennenden Senats vom 25.01.2001, a.a.O.). Hierin liegt zugleich der maßgebliche Unterschied zu anderen Vorschriften des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes, deren (entsprechende) Anwendung im Bodenordnungsverfahren der Senat abgelehnt hat. Dies gilt namentlich für der Bereich der Einleitung eines Bodenordnungsverfahrens, deren Voraussetzungen in § 64 LwAnpG geregelt sind und durch einen Rückgriff auf das Sachenrechtsbereinigungsgesetz weder erweitert noch eingeengt werden können (vgl. zu § 5 Abs. 2 SachenRBerG: Urteil des Senats vom 08.11.2001 - 8 D 84/00.G -; zum Einwand geringer Restnutzungsdauer nach § 31 SachenRBerG: vgl. Beschluss des Senats vom 21.07.1999 - 8 B 73/99 -, RdL 1999, 273, und vom 08.11.2001 - 8 D/99.G -; s. hierzu auch OVG Weimar, Urteil vom 15.05.2000 - 7 F 930/98 -, VIZ 2001, 155). Soweit hingegen das Landwirtschaftsanpassungsgesetz bzw. das im Übrigen heranzuziehende Flurbereinigungsgesetz einzelne Aspekte des Bodenordnungsverfahrens nicht abschließend regeln (hier: die Verkehrswertbestimmung bei mit Gebäudesondereigentum belasteten Grundflächen) und insoweit Raum lassen für Ergänzungen, spricht nichts dagegen, in diesem Rahmen auf diejenigen Erwägungen zurückzugreifen, von denen sich auch der Gesetzgeber des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes für die Regelung eines sachgerechten Interessenausgleichs in den dortigen vergleichbaren Konstellationen hat leiten lassen.

Somit ist der Verkehrswert im Sinne von § 29 Abs. 1 FlurbG für die hier in Rede stehende und mit selbständigem Gebäudeeigentum belastete Funktionalfläche des klägerischen Grundstücks nach den Vorgaben des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zu bestimmen. Insoweit hat der Beklagte, ausgehend von den gemäß § 19 Abs. 5 Satz 1 SachenRBerG zur Bestimmung des Wertes heranziehbaren Bodenrichtwerten (vgl. hierzu Urteil des Senats vom 25.01.2001 a.a.O.) und nach einem - hier nicht angegriffenen (s.o.) - Abzug für Erschließungskosten nach § 19 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 SachenRBerG zu Recht nach § 68 SachenRBerG nur den hälftigen Bodenwert angesetzt. Gründe für eine ausnahmsweise Veranschlagung des ungeteilten Bodenwertes nach § 70 SachenRBerG liegen nicht vor.

Nach § 70 Abs. 1 Satz 1 SachenRBerG ist der Kaufpreis nach dem ungeteilten Bodenwert zu bemessen, wenn die Nutzung des Grundstücks geändert wird. Daran fehlt es hier. Die gesetzlich normierten Fälle einer Nutzungsänderung im Sinne des Satzes 2 der Vorschrift liegen nicht vor.

Dies gilt zunächst für § 70 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 SachenRBerG, wonach eine Nutzungsänderung vorliegt, wenn ein Gebäude u.a. zu gewerblichen Zwecken genutzt wird, obwohl das Nutzungsrecht zu Wohnzwecken bestellt oder das Gebäude am 02.10.1990 zu Wohnzwecken genutzt wurde. Zweck dieser Regelung wie auch des § 70 Abs. 1 SachenRBerG insgesamt ist eine Beschränkung der mit dem Halbteilungsgrundsatz einhergehenden Begünstigung des Gebäudeeigentümers auf die Fälle, in denen sich die Nutzung noch im Rahmen des zu DDR-Zeiten eingeräumten Nutzungsrechts bewegt (vgl. Begründung des Regierungsentwurfs zu § 70 SachenRBerG, BT-Drs. 12/5992 S. 153; ferner Bischoff in: Eickmann, Sachenrechtsbereinigung, § 70 Rdn. 1 ff.). Privilegiert werden soll im Grundsatz nur die Fortführung einer ursprünglich berechtigten Nutzung, während bei Nutzungsänderungen der ungeteilte Bodenwert anzusetzen ist. Dabei lässt allerdings schon der Wortlaut der Vorschrift erkennen, dass nach dem Verständnis des Gesetzgebers zwischen einer Nutzung zu Wohnzwecken und einer gewerblichen Nutzung zu unterscheiden

ist, mithin eine Nutzungsänderung in eine gewerbliche Nutzung nicht vorliegt, wenn ein Gebäude weiterhin zu Wohnzwecken genutzt wird. So liegt es hier. Dabei kann dahin stehen, ob das im Laufe des Jahres 1990 fertiggestellte Gebäude bereits am 02.10.1990 von den Mietern bezogen war. Sollte es erst danach in Gebrauch genommen worden sein, was sich aus den Unterlagen und Angaben der Beteiligten nicht eindeutig erschließt, würde jedoch die Regelung des § 54 Abs. 1 Satz 2 SachenRBerG entsprechend gelten, wonach bei einem am 02.10.1990 noch im Bau befindlichen Gebäude die vorgesehene Nutzung - hier also die mit der Errichtung des Wohnhauses beabsichtigte Wohnnutzung - maßgeblich ist. Unbeschadet dessen liegt in jedem Fall die weitere Variante des § 70 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 SachenRBerG vor, wonach - unabhängig von einer Wohnnutzung zum Stichtag - auch darauf abgestellt werden kann, ob das Nutzungsrecht zu Wohnzwecken bestellt worden ist. Das ist hier der Fall, denn das der LPG eingeräumte Nutzungsrecht umfasste die Befugnis, genossenschaftseigenen Wohnraum zu schaffen (§ 18 Abs. 2 Buchst. d, § 28 Abs. 1 Satz 1 LPGG/82).

Die tatsächliche bzw. durch das Nutzungsrecht eingeräumte Nutzungsart hat sich seitdem nicht geändert; die Wohnungen werden weiterhin von Mietern bewohnt, also zu Wohnzwecken genutzt. Der vom Kläger hervorgehobene Umstand, dass die Beigeladene als jetzige Gebäudeeigentümerin die Wohnungen zum Zwecke der Gewinnerzielung vermietet, ändert daran nichts. Das Gesetz bietet keinen Anhaltspunkt dafür, dass statt der konkreten Art der Nutzung auf einen vom Nutzer (Eigentümer) im weiteren Sinne verfolgten Zweck abzustellen wäre. § 70 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 SachenRBerG stellt vielmehr, wie bereits der Beklagte zu Recht betont hat, nicht auf die Person des Nutzers und seiner Absichten, sondern auf die Nutzung des Gebäudes ab. Damit kann bei verständiger Betrachtungsweise nur die konkret vor Ort anzutreffende Art und Weise gemeint sein, in der von den Räumlichkeiten Gebrauch gemacht wird. Nur so bleibt gewährleistet, dass die in § 70 Abs. 1 SachenRBerG genannten Nutzungsarten hinreichend sicher bestimmt und voneinander abgegrenzt werden können.

Es mag zwar zutreffen, dass die LPG, die die Wohnungen seinerzeit errichtet hat, hiermit nicht die Absicht einer Gewinnerzielung verbunden hat bzw. nach den damaligen Verhältnissen nicht verbinden konnte, während die Beigeladene - und zuvor wohl auch schon ihre Rechtsvorgängerin, die T. Agrarproduktion e.G. - unter den seit der Wiedervereinigung auch in diesem Teil Deutschlands herrschenden marktwirtschaftlichen Verhältnissen mit der Fortführung der nach § 571 Abs. 1 BGB notwendigerweise von ihr als neuer Vermieterin zu übernehmenden Mietverhältnisse und eventuellen Neuvermietungen sogar in erster Linie auf die Erwirtschaftung eines Gewinns abzielen wird. Diese durch den gesellschaftlichen Umbruch und die damit einhergehenden Veränderungen des Wirtschaftssystems bedingten Umstände lassen jedoch die unmittelbare Nutzung des Gebäudes, nämlich das Bewohnen der 6 Wohneinheiten durch die Mieter, unberührt. Geändert hat sich - mit anderen Worten - nicht die konkrete Nutzungsart am Gebäude, sondern nur die Rahmenbedingungen, unter denen die Nutzung stattfindet und die es nunmehr mit sich bringen, dass Wohnraum als wirtschaftliches Gut behandelt wird, dessen Bereitstellung, sei es durch Private, sei es durch die öffentliche Hand, regelmäßig unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgt. Diese äußeren Umstände haben aber keinen Einfluss darauf, dass ein zu Wohnzwecken errichtetes und von Mietern bewohntes Haus schon begrifflich auch weiterhin "zu Wohnzwecken" genutzt wird, selbst wenn der Eigentümer hierdurch Gewinne erzielen will (ebenso - und zwar ausdrücklich zu § 70 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 SachenRBerG - Bischoff in: Eickmann, SachenRBerG, § 70 Rdn. 6; wohl auch - zu der entsprechenden Regelung des § 47 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Buchst. a SachenRBerG - Vossius, SachenRBerG, 2. Aufl. 1996, § 47 Rdn. 9).

Auch der Gesetzgeber des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist davon ausgegangen, dass für die Frage des Vorliegens einer Nutzungsänderung die jetzigen marktwirtschaftlichen Verhältnisse in Rechnung zu stellen sind. Insoweit heißt es in den Gesetzmaterialien zu § 70 Abs. 1 SachenRBerG (Begründung des Regierungsentwurfs, BT-Drs. 12/5992, 153):

"Die Preisbemessung nach dem halben Verkehrswert aufgrund des in der DDR bestellten Nutzungsrechts oder einer vergleichbaren Berechtigung soll dem Nutzer auch dann erhalten bleiben, wenn er infolge des Strukturwandels nach dem Beitritt den Gegenstand seiner unternehmerischen Tätigkeit wesentlich verändert hat. Die aus der sozialistischen Planwirtschaft folgende strikte Bindung des Nutzers an den Zweck, zu dem das Nutzungsrecht bestellt worden ist, kann nicht Grundlage einer in die Zukunft orientierten, auf marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen beruhenden Regelung sein. Die Bindungen aus dem Zweck der Nutzungsrechte müssen unter Berücksichtigung der Interessen der Nutzer und der Grundstückseigentümer bewertet werden."

Danach sind die Bindungen aus den zu DDR-Zeiten eingeräumten Nutzungsrechten im Lichte der nunmehr bestehenden ertragsorientierten Verhältnisse zu sehen. Wenn insoweit nach den Vorstellungen des Gesetzgebers sogar eine dem Strukturwandel geschuldete wesentliche Veränderung einer unternehmerischen Tätigkeit die Preisbemessung nach dem halben Verkehrswert unberührt lässt, muss dies erst recht für eine der Sache nach unverändert fortgeführte (Wohn)Nutzung gelten, bei der sich für den Nutzer lediglich die Ertragsmöglichkeiten gebessert bzw. erstmals eingestellt haben. Andernfalls wäre bei Flächen, die mit Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten bebaut sind, wie hier das Gebäude der Beigeladenen, grundsätzlich immer eine Preisbemessung nach dem ungeteilten Bodenwert vorzunehmen, weil diese Gebäude nicht, jedenfalls nicht in Gänze, durch den Nutzer selbst bewohnt werden (können), sondern typischerweise vermietet werden. Würde man hierin mit dem Kläger eine seit der Wiedervereinigung gewerbliche, weil auf Gewinnerzielung ausgerichtete Nutzung sehen, läge in diesen Fällen stets eine - allein durch die fortdauernde Vermietung unter nunmehr marktwirtschaftlichen Bedingungen herbeigeführte - Nutzungsänderung vor, die den Halbteilungsgrundsatz ausschließen würde. Für eine solche Beschränkung findet sich indes im Gesetz kein Anknüpfungspunkt.

Eine andere Beurteilung rechtfertigt sich hier auch nicht aus dem Umstand, dass die Beigeladene nicht die ursprüngliche Nutzerin ist, sondern das Gebäude nach dem 3. Oktober 1990 erworben hat. Es gibt keine gesetzliche Regelung. wonach die Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes stets eine Identität zwischen dem jetzigen und dem ursprünglichen Nutzer voraussetzen würde. Nutzer im Sinne des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist vielmehr nach § 9 Abs. 1 Satz 1 SachenRBerG u.a. der eingetragene Gebäudeeigentümer und sein Rechtsnachfolger. §§ 68, 70 Abs. 1 SachenRBerG verlangen für eine Preisbemessung nach dem hälftigen Bodenwert demgemäß nur eine hinreichende Identität zwischen der früheren und der jetzigen Nutzung, nicht aber eine Identität des Nutzers (vgl. auch Thöne/Knauber, a.a.O., Rdn. 309). Es würde demgegenüber zu einer erkennbar nicht gewollten Entwertung des gesonderten Gebäudeeigentums führen, wenn man die daran durch den Halbteilungsgrundsatz geknüpfte Begünstigung nur zugestehen würde, solange sich das Gebäudeeigentum in den Händen des ursprünglichen Nutzers befindet. Dies würde den Verkehrswert bzw. die Verkehrsfähigkeit des gesonderten Gebäudeeigentums erheblich einschränken, weil der ursprüngliche Nutzer wirtschaftlich sinnvoll nur selbst eine Zusammenführung mit dem Grundeigentum herbeiführen könnte, während die mit § 68 SachenRBerG bezweckte Begünstigung im Falle einer - damit praktisch nicht mehr in Frage kommenden - Weiterveräußerung verloren ginge. Für eine solche letztlich auch den ursprünglichen Nutzer beeinträchtigende Absicht des Gesetzgebers ist nichts ersichtlich. Der Halbteilungsgrundsatz soll vielmehr gerade dem Umstand Rechnung tragen, dass der Grund und Boden im Falle gesonderten Gebäudeeigentums mit einem entsprechenden Nutzungsrecht des Gebäudeeigentümers belastet und dadurch in seinem Wert gemindert ist, weshalb die Wertsteigerung, die das Grundeigentum durch den

Anstieg der Grundstückspreise nach der Wiedervereinigung erfahren hat, nicht nur dem Grundstückseigentümer zugute kommen soll, sondern zwischen ihm und dem berechtigten Nutzer, dem zuvor eine eigentümerähnliche Befugnis zugekommen ist, hälftig geteilt wird (vgl. BVerfG, Beschluss vom 22.02.2001 - 1 BvR 198/98 -, NJ 2001, 419, 420). Diese Erwägung greift unabhängig von der Person des Nutzers bzw. Eigentümers des Gebäudes auch dann durch, wenn der ursprüngliche Nutzer das Gebäude an einen Dritten veräußert.

Die Voraussetzungen des § 70 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 SachenRBerG sind ebenfalls nicht erfüllt. Danach liegt eine Nutzungsänderung auch vor, wenn ein Gebäude oder eine bauliche Anlage gewerblichen Zwecken dient und das Gebäude auf den dem gesetzlichen Nutzungsrecht der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften unterliegenden Flächen errichtet und am 30.06.1990 land- oder forstwirtschaftlich genutzt wurde. Diese Voraussetzungen dürften hier schon deshalb nicht gegeben sein, weil das Wohngebäude auf dem Grundstück des Klägers gegenwärtig nicht gewerblichen Zwecken dient. Insoweit ist nicht ersichtlich, dass mit der in Nr. 2 der Vorschrift gewählte Formulierung ("gewerblichen Zwecken dient") etwas anderes gemeint sein soll als mit einer Nutzung zu gewerblichen Zwecken im Sinne des § 70 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 SachenRBerG. Letztlich kann dies hier jedoch dahinstehen, denn die Anwendung der Vorschrift scheitert jedenfalls daran, dass das Wohngebäude zum insoweit maßgeblichen Stichtag, dem 30.06.1990, nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzt worden ist. Die seinerzeit ggf. bereits ausgeübte, jedenfalls aber beabsichtigte Nutzung war nicht land- oder forstwirtschaftlicher Art, sondern eine Nutzung zu Wohnzwecken (s.o.). Sie wird auch nicht etwa deshalb zu einer landwirtschaftlichen Nutzung, weil das Wohngebäude von einer Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft errichtet worden ist. Die Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften hatten seinerzeit im ländlichen Raum in Erfüllung ihrer Verpflichtung zur Absicherung der sozialen Rechte der Genossenschaftsbauern eine ganze Reihe von sozialen Leistungen zu erbringen, die außerhalb des eigentlichen landwirtschaftlichen Bereichs lagen (vgl. § 33 LPGG/82; Ziff. 54 der Musterstatuten der LPG Pflanzenproduktion und Tierproduktion, jeweils vom 28.07.1977 - GBl. Sdr. Nr. 937 S. 2 ff., 13 ff.). Soweit diese Nutzungen nicht dem direkten landwirtschaftlichen Betrieb, sondern wie hier der Bereitstellung von Wohnraum für Genossenschaftsbauern oder sonstige Mieter oder Nutzer diente, lag darin noch keine "landwirtschaftliche Nutzung" im Sinne des § 70 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 SachenRBerG (insoweit i.E. ebenso Bischoff, a.a.O., Rdn. 9 a.E.).