

## RzF - 4 - zu § 64 LwAnpG

---

Flurbereinigungsgericht Magdeburg, Urteil vom 08.04.1997 - C 8 S 1/96

### Leitsätze

---

1. | Selbständiges Eigentum am Gebäude ist Voraussetzung für die Anordnung eines Verfahrens nach § 64 LwAnpG.
2. | § 459 Abs. 1 Satz 1 ZGB verlangte für die Entstehung des gesonderten Volkseigentums am Gebäude nur allgemein eine vertragliche Nutzung und forderte hierfür keinen bestimmten Vertragstyp und -inhalt für die Nutzungsvereinbarung.
3. | Eine vertragliche Nutzung im Sinne des § 459 Abs. 1 Satz 1 ZGB lag mithin auch dann vor, wenn staatliche Land- oder Forstwirtschaftsbetriebe nicht volkseigene Bodenflächen vom Rat des Kreises zur Bewirtschaftung oder von der LPG für Investitionszwecke übernommen hatten.

### Aus den Gründen

---

Das Verfahren ist einzustellen soweit der Kläger mit der vergleichweisen Abfindungsvereinbarung unter den Beteiligten inhaltlich seine Klage teilweise gegen die Anordnung des Bodenordnungsverfahrens zurückgenommen hat. Soweit er sich mit der Klage weiter gegen die Anordnung des Bodenordnungsverfahrens in Bezug auf das Flurstück 8/17 Flur 3 Gemarkung L. wendet, hat diese keinen Erfolg.

Die Klage, zu deren Entscheidung der erkennende Senat ... zuständig ist, ist zulässig. Nach § 60 LwAnpG i.V.m. § 140 FlurbG entscheidet das Flurbereinigungsgericht über die Anfechtung von Verwaltungsakten, die, wie die angefochtenen Bescheide, nach den Vorschriften des 8. Abschnittes des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes ergehen.

Die als Anfechtungsklage zulässige Klage (§ 60 LwAnpG i.V.m. § 138 Abs. 1 FlurbG und § 42 Abs. 1 VwGO), die der Kläger nach der Durchführung des Verwaltungsvorverfahrens innerhalb der durch § 60 LwAnpG i.V.m. § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG und § 74 Abs. 1 VwGO bestimmten Monatsfrist erhoben hat, ist jedoch nicht begründet.

Formelle Bedenken gegen die Anordnung des Bodenordnungsverfahrens L. durch Beschluß des beklagten Amtes vom 20. Mai 1992 sind von den Beteiligten nicht geltend gemacht worden und auch sonst nicht ersichtlich.

Der Beschluß des beklagten Amtes vom 20. Mai 1992 i.d.F. des Widerspruchsbescheides des Regierungspräsidiums H. vom 22. März 1996 ist auch in der Sache nicht zu beanstanden. Der angefochtene Beschluß ist materiell rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten.

Entgegen der Auffassung des Klägers ist der Beschluß des beklagten Amtes nicht deshalb rechtswidrig, weil in dem entscheidenden Teil des Beschlusses Name und Sitz der Teilnehmergeinschaft nicht aufgenommen und nach seinem Vorbringen vor der Anordnung des Verfahrens die voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer nicht in geeigneter Weise aufgeklärt worden sind. Er verweist damit auf Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes (§ 5, § 6 FlurbG) und übersieht dabei, daß in einem Bodenordnungsverfahren nach § 64, § 56 LwAnpG für die Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse gemäß § 63 Abs. 2 LwAnpG die Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes lediglich sinngemäß anzuwenden sind und im vorliegenden Fall nur er als Grundstückseigentümer am Verfahren beteiligt ist und daraus keine Gemeinschaft der Teilnehmer (Teilnehmergeinschaft) entsteht.

Der Kläger kann auch mit seinem weiteren Vorbringen, daß sein Rechtsvorgänger die streitigen Grundstücke nur aufgrund eines jährlich befristeten Bewirtschaftungsvertrages mit Verlängerungsklausel an die Kooperative Abteilung Pflanzenproduktion B. (KAP B.) zur Nutzung überlassen hat, die Rechtmäßigkeit der Anordnung des Bodenordnungsverfahrens nicht in Frage stellen. Soweit er damit entsprechend den Ausführungen seines Prozeßbevollmächtigten in der mündlichen Verhandlung die Entstehung von selbständigem Gebäudeeigentum (Volkseigentum) an dem auf dem in seinem Eigentum stehenden Flurstück 8/17 Flur 3 errichteten Zweifamilienwohnhaus und ein Antragsrecht der Beigeladenen zu 2) bzw. deren Rechtsvorgänger zur Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens nach § 64, § 56 LwAnpG in Zweifel ziehen will, folgt der Senat seiner Auffassung nicht.

Nach § 64 LwAnpG ist auf Antrag des Eigentümers der Fläche oder des Gebäudes und der Anlage das Eigentum an den Flächen, auf denen auf der Grundlage eines durch Rechtsvorschriften geregelten Nutzungsrechtes Gebäude oder Anlagen errichtet wurden, die im selbständigen Eigentum der LPG oder von Dritten stehen, nach den Vorschriften des 8. Abschnittes des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes neu zu ordnen. Die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erfolgt durch einen freiwilligen Landtausch oder durch einen von der zuständigen Behörde (Flurneuordnungsbehörde) angeordnetes Verfahren (§ 53 Abs. 3 LwAnpG). Die Anordnung des Bodenordnungsverfahrens setzt weiter voraus, daß ein freiwilliger Landtausch nach den Vorschriften des 8. Abschnittes und den § 103 a, § 103 i FlurbG nicht zustandekommt. Diese Voraussetzungen sieht der Senat in bezug auf das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Flurstück 8/17 Flur 3 Gemarkung L. aufgrund des Auseinanderfallens des Grundstücks- und Gebäudeeigentums als gegeben an.

Entgegen der von dem Prozeßbevollmächtigten des Klägers in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vertretenen Auffassung ist an dem von dem VEG Bau H. errichteten und von dem VEG Mastkombinat H. zu einem Zweifamilienwohnhaus erweiterten Gebäude nach § 459 des Zivilgesetzbuches der Deutschen Demokratischen Republik vom 19. Juni 1975 (GBl. I Nr. 27 S. 465) - ZGB -, das nach § 1 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik vom 19. Juni 1975 (GBl. I Nr. 27 S. 517) am 1. Januar 1976 und damit vor der Errichtung des streitigen Gebäudes in kraft getreten ist, gesondertes Volkseigentum entstanden. Nach dieser Vorschrift entstand kraft Gesetzes an von volkseigenen Betrieben, staatlichen Organen oder Einrichtungen auf vertraglich genutzten Grundstücken errichteten Gebäuden und Anlagen, unabhängig vom Eigentum am Boden Volkseigentum und zwar unmittelbar mit der Errichtung des Gebäudes oder der baulichen Anlage. Eines Ausweises des Volkseigentums in Liegenschaftsdokumentation, wie auch im vorliegenden Fall nicht geschehen, bedurfte es dazu nicht. Dieser hatte nur deklaratorischen Charakter (Autorenkollektiv: Kommentar z. ZGB, § 459 Anm. 1.1).

Entgegen der Auffassung des Klägers entstand das gesonderte Volkseigentum am Gebäude nach § 459 Abs. 1 ZGB nicht nur, wenn der Eigentümer des Grund und Bodens sich gegenüber dem VEG mit einer Bebauung seines Grundstücks ausdrücklich vertraglich einverstanden erklärt hatte. § 459 Abs. 1 Satz 1 ZGB verlangt für die Entstehung des gesonderten Volkseigentums am Gebäude nur allgemein eine vertragliche Nutzung und fordert einen bestimmten Vertragstyp und -inhalt für die Nutzungsvereinbarung nicht. Ein solches Erfordernis kann auch nicht aus § 5 Abs. 2 der Verordnung über die Sicherung des Volkseigentums bei Baumaßnahmen von Betrieben auf vertraglich genutzten nichtvolkseigenen Grundstücken vom 7. April 1983 (GBl. I Nr. 12 S. 129) hergeleitet werden. Diese Vorschrift sah vor, daß der Miet- oder Nutzungsvertrag vorzulegen war, sofern um die Zustimmung des Rates des Kreises zur Durchführung der Baumaßnahme nachgesucht wurde. Die zu dieser Verordnung erlassene Durchführungsverordnung vom 7. April 1983 (GBl. I Nr. 12 S. 130) ließ aber auch die Vorlage einer gesonderten Vereinbarung über die durchzuführende Baumaßnahme zu, wenn der Miet- oder Nutzungsvertrag dazu keine Aussage enthielt. Daraus folgt, daß der vertraglichen Nutzung i.S. des § 459 Abs. 1 ZGB jede Vereinbarung entspricht, aus der sich das Recht zur Nutzung und Bebauung des Grund und Bodens ergab. Eine vertragliche Nutzung i.S. des § 459 Abs. 1 Satz 1 ZGB liegt mithin auch dann vor, wenn staatliche Land- oder Forstwirtschaftsbetriebe, worauf der Beklagte hinweist, nichtvolkseigene Bodenflächen vom Rat des Kreises zur Bewirtschaftung oder von der LPG Pflanzenproduktion für Investitionszwecke nach Ziff. 28 der Musterstatuten und Musterbetriebsordnungen der LPG Pflanzenproduktion und LPG Tierproduktion vom 28. Juli 1977 (GBl. I Nr. 26 S. 317) übernommen hatten. Danach stellte die LPG Pflanzenproduktion mit Zustimmung der zuständigen Staatsorgane der LPG Tierproduktion bzw. anderer Betriebe der Tierproduktion, zu denen auch die VEG gehörten, die notwendigen Flächen für Produktionsbauten und Anlagen, kulturelle und soziale Einrichtungen sowie für den Eigenheimbau unter Beachtung des sparsamsten Umgangs mit landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Verfügung. Davon ist auch im vorliegenden Fall aufgrund des von der Beigeladenen zu 2) mit Schriftsatz vom 3. April 1997 vorgelegten Schriftverkehrs auszugehen.

Entgegen der Auffassung des Klägers steht einer wirksamen vertraglichen Nutzung des Flurstücks 8/17 Flur 3 i.S. des § 459 Abs. 1 Satz 1 ZGB nicht entgegen, daß sein Rechtsvorgänger die Nutzung des Grundstücks der KAP B., aus der die LPG (P) E. hervorgegangen ist, nur im Rahmen einer befristeten Bewirtschaftungsvereinbarung zur Nutzung überlassen hatte. Nach Ziff. 1 der Vereinbarung verlängerte sich das Nutzungsverhältnis jeweils um ein Jahr, wenn nicht spätestens sechs Monate vor Ablauf der Vertragszeit schriftlich gekündigt wurde. Anhaltspunkte dafür, daß die Bewirtschaftungsvereinbarung vor der Bebauung vereinbarungsgemäß gekündigt worden ist, hat der Kläger nicht vorgetragen und sind auch sonst nicht ersichtlich. Nach Ziff. 2 der Bewirtschaftungsvereinbarung waren auf Verlangen des Eigentümers/Pächters bei der Beendigung des Bewirtschaftungsverhältnisses der Acker oder Austauschacker zurückzugeben. Dieses vertragliche Wahlrecht der KAP B. läßt nach Ansicht des Senats auch die Bebauung der streitigen Flächen gegen die Rückgabe eines Austauschackers bei einer vertragsgemäßen Beendigung des Bewirtschaftungsverhältnisses zu. Das haben offensichtlich auch die Rechtsvorgänger des Klägers so gesehen.

Aus dem vorgelegten Schriftverkehr wird deutlich, daß es dem Rechtsvorgänger des Klägers nicht um die Bebauung seines Grundstücks an sich, sondern den Erhalt einer Austauschfläche entsprechend der Bewirtschaftungsvereinbarung gegangen ist.

Soweit der Kläger darauf hinweist, daß seine Rechtsvorgänger zu keiner Zeit Mitglieder der Genossenschaften gewesen sind und die streitigen Flächen nicht in die LPG eingebracht haben, mit der Folge, daß die LPG nicht nach § 8 des Gesetzes über die landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften vom 3. Juni 1959 (GBl. I Nr. 36 S. 577 - LPG-Gesetz 1959 - bzw. § 18 des Gesetzes über landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften vom 2. Juli 1982 (GBl. I Nr. 25 S. 443) - LPG-Gesetz 1982 - ein volles bzw.

umfassendes und dauerndes Nutzungsrecht, das u.a. die Neuerrichtung von Gebäuden zuließ (§ 10 Abs. 1 b LPG-Gesetz 1959 bzw. § 18 Abs. 2d LPG-Gesetz 1982) erworben hat, ist demgegenüber zu berücksichtigen, daß seine Rechtsvorgänger aufgrund der Bewirtschaftungsvereinbarung vom 18. März 1975 Getreide und Kartoffeln nach Wahl und Vereinbarung des Durchschnittsertrages des jeweiligen Jahres auch noch nach der Bebauung ihrer Grundstücke erhalten haben und damit aufgrund der Naturalleistungen praktisch einem LPG-Mitglied gleichgestellt worden sind.

Der Kläger kann seine Rechtsansicht, daß an dem auf dem Flurstück 8/17 errichteten Gebäude kein selbständiges Gebäudeeigentum (Volkseigentum) entstanden ist, auch nicht auf den ablehnenden Bescheid des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen beim Landkreis S. vom 14. Februar 1992 stützen. Danach sind die vermögensrechtlichen Ansprüche seiner Rechtsvorgänger u.a. in bezug auf das Flurstück 8/17 Flur 3 Gemarkung L. abgelehnt worden, weil sie als Eigentümer im Grundbuch von L. für das vorbezeichnete Grundstück eingetragen waren, kein Eigentumsverlust vorlag und demzufolge kein Anwendungsfall nach dem Vermögensgesetz gegeben war. Diese Entscheidung läßt die hier streitige Frage, ob gesondertes Volkseigentum an dem auf dem Flurstück 8/17 errichteten Gebäude nach § 459 ZGB entstanden ist, unberührt.

Der Senat geht nach alledem davon aus, daß an dem auf dem Flurstück 8/17 Flur 3 Gemarkung L. errichteten Gebäude gesondertes Volkseigentum i.S. des § 459 ZGB entstanden ist, das gemessen an der Rechtswirklichkeit in der DDR, wie das Bundesverwaltungsgericht in einem anderen vergleichbaren Zusammenhang ausgeführt hat (vgl. BVerwG, Urt. v. 30.6.1994 - BVerwG 7 C 24.93 - BVerwGE 96, 178 ff., 180, Urt. v. 18.1.1996 - BVerwG 7 C 20.94 - NJW 1996, 1361) zum damaligen Zeitpunkt unangreifbar war. Das ergibt sich schließlich auch daraus, daß die Eingaben der Rechtsvorgänger des Klägers erfolglos geblieben sind.

Nach Art. 233 § 8 EGBGB bleiben Rechtsverhältnisse und Ansprüche aufgrund des früheren § 459 ZGB und der dazu ergangenen Ausführungsvorschriften am Ende des Tages vor dem Wirksamwerden des Beitritts der Deutschen Demokratischen Republik zur Bundesrepublik Deutschland vorbehaltlich des § 2 und der im Sachenrechtsbereinigungsgesetz getroffenen Bestimmungen unberührt. Soweit Gebäudeeigentum besteht, sind die §§ 2 und 2c entsprechend anzuwenden. Wem bisheriges Volkseigentum zufällt oder wer die Verfügungsbefugnis über bisheriges Volkseigentum erlangt, richtet sich gemäß Art. 233 § 2 EGBGB nach den besonderen Vorschriften über die Abwicklung des Volkseigentums. Ausweislich der dem Beklagten vorgelegten Fotokopie des Auszuges aus dem Register der volkseigenen Wirtschaft ist das VEG Tierproduktion H. seit dem 1. Januar 1988 Rechtsnachfolger des VEG (Mastkombinat) H. in dessen Grundmittelfonds das streitige Wohnhaus durch Umsetzung zum 1. November 1980 von dem VEG Bau H. ausweislich des Protokolls über das überbetriebliche Umsetzen von Grundmitteln, die am 20. Oktober 1980 vom Rat des Kreises H. als übergeordnetes Organ genehmigt worden ist, übergegangen. Nicht zu beanstanden ist daher, daß der Beklagte für die Anordnung des Bodenordnungsverfahrens das selbständige Eigentum der Beigeladenen zu 2) an dem auf dem Flurstück 8/17 Flur 3 Gemarkung L. errichteten Gebäude als gegeben angesehen hat. Sollte dem beklagten Amt wider Erwarten eine öffentliche Urkunde oder gerichtliche Entscheidung bekannt werden, aus der sich eine andere Zuordnung des Gebäudeeigentums ergibt, so hätte sie diesem Umstand durch eine Berichtigung des Teilnehmerverzeichnisses, notfalls auch noch nach Erlaß der Ausführungsanordnung (§ 63 Abs. 2 LwAnpG i.V.m. § 64 FlurbG), Rechnung zu tragen.

Der Kläger kann die Anordnung des Bodenordnungsverfahrens nach § 64, § 56 LwAnpG mit dem Ziel der Zusammenführung von Grundstücks- und Gebäudeeigentum auch nicht damit in Frage stellen, daß der Beklagte nicht ausdrücklich den Versuch der Durchführung eines freiwilligen Landtauschverfahrens unternommen hat. Die von den Beteiligten im Verwaltungsverfahren und in dem gerichtlichen Verfahren gewechselten unterschiedlichen Argumente lassen hinreichend erkennen, daß die Durchführung eines freiwilligen Landtauschverfahrens mit dem Ziel der Schaffung BGB-konformer Rechtsverhältnisse auch bei entsprechenden Versuchen des beklagten Amtes nicht möglich gewesen wäre.