

RzF - 55 - zu § 64 LwAnpG

Flurbereinigungsgericht Frankfurt (Oder), Urteil vom 10.03.2005 - 8 D 25/04.G = AUR 2005, 327 (Lieferung 2006)

Leitsätze

1. Für die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens ist die Art der Entstehung des gesonderten Gebäudeeigentums nicht entscheidend. Der Anwendungsbereich des 8. Abschnitts des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes ist bei zusätzlichem Ordnungsbedarf auch bei Entstehung von Gebäudeeigentum auf volkseigenem Boden eröffnet, das auf der Grundlage des Gesetzes über den Verkauf volkseigener Eigenheime, Miteigentumsanteile und Gebäude für Erholungszwecke vom 19. Dezember 1973 entstanden ist.
2. Bei einer Falschbezeichnung der Gebäudelage im Kaufvertrag ist auf den tatsächlichen Willen der Beteiligten abzustellen.

Aus den Gründen

Die Antragsbefugnis der Beigeladenen als Gebäudeeigentümerin war ... gegeben, wenn auch nicht auf der im Einleitungsbeschluss genannten Entstehungsgrundlage für Gebäudeeigentum gemäß Art 233 § 2 b EGBGB für u. a. landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften, von der auch das Landgericht im Urteil vom 12. April 2000 ausging. Denn nach Zuweisung der freistehenden Wohnung im „Grundstück ...“ am 15. November 1977, die sich im Übrigen entgegen der Einlassung der Klägerin aus dem Verwaltungsvorgang ergibt, hatte der Rat der Gemeinde ... mit der Beigeladenen unter dem 7. Dezember 1977 einen Eigenheimkaufvertrag, in dem die Wohnungszuweisung ebenfalls erwähnt wird, über das Eigenheim geschlossen, dessen Lage allerdings mit Flurstück 63/3 der Flur 5, Hof- und Gebäudefläche in Größe von 1.000 qm angegeben wurde. Der Beigeladenen war damit gem. § 1 Abs. 1 des Gesetzes über den Verkauf volkseigener Eigenheime, Miteigentumsanteile und Gebäude für Erholungszwecke vom 19. Dezember 1973 (GBl. I S. 578) - Verkaufsgesetz/1973 - das streitbefangene Eigenheim verkauft worden. Die Lagebezeichnung hat sich allerdings nach der unter dem 15. Juni 1998 durchgeführten Vermessung, wie inzwischen unstreitig ist, als unzutreffend erwiesen, da das Eigenheim auf dem Flurstück 63/4 aufsteht (Grenzniederschrift des Vermessungsingenieurs ... vom 17.06.1998). An dem Willen zum Verkauf gerade dieses Eigenheimes bestand zwischen den Beteiligten keinerlei Zweifel, zumal das neugebildete Flurstück nicht mit einem zu Wohnzwecken nutzbaren Haus bebaut war, womit sich die später als unrichtig erwiesene Lagebezeichnung auf dem neugebildeten Flurstück 63/3 lediglich als eine unbeachtliche Falschbezeichnung darstellt.

Der Kaufvertrag war auch am 31. Januar 1978 mit der Anlegung des Gebäudegrundbuchhefts von ... Bl. 262, später 658, unter Bezug auf das Grundbuchbestandsblatt 608 vollzogen worden, sodass gemäß § 1 Abs. 3 Verkaufsgesetz/1973 das Gebäude in das persönliche Eigentum der Beigeladenen übergang. Dass das

Gebäudegrundbuchblatt fälschlich auf das für das Flurstück 63/3 angelegte Grundbuchbestandsblatt 608 Bezug nahm, erscheint ebenfalls unschädlich. Denn mit der weiteren Angabe im Gebäudegrundbuch „Eigenheim errichtet auf dem im Grundbuch von ... Blatt ohne verzeichneten im Eigentum des Volkes stehenden Grundstücks Flur 5 Flurstück 63/3 Hofraum 1000 qm.“ wurde jedenfalls hinreichend deutlich, dass die Hoffläche mit dem aufstehenden Eigenheim belastet werden sollte. Die Hoffläche mit dem Bauernhaus befand sich aber unstreitig auf dem Flurstück 63/4 des vormals ungeteilten Flurstücks 63. Ursache der Falschbezeichnung war letztlich, dass zur Sonderung des Flurstücks 63/2 am 13. Oktober 1977 gerade keine Vermessung durchgeführt, aber eine Bescheinigung ausgestellt worden war, wobei in eine Skizze für das Flurstück 63/2, die die Nutzungsartangaben „G“ und „Hf“ enthielten, handschriftlich zwei etwa gleichgroß skizzierte Flächen als Flurstück 63/3 und als Teil von Flurstück 63/4 so eingezeichnet worden waren, dass das Flurstück 63/3 im Bereich der Nutzungsartangabe „Hf“ lag, obwohl diese ersichtlich keine Lagekennzeichnung darstellte. Für das Flurstück 63/3 findet sich zugleich der Hinweis: „denn nur Hofraum“. Für das Flurstück 63/3, das aus dem Grundbuchblatt (BestandNr. 117) ausgetragen wurde, wurde das Grundbuchblatt (BestandNr. 608) angelegt und als Grundstückseigentümer eingetragen: „Eigentum des Volkes, Rechtsträger: Rat der Gemeinde ...“. Diese ersichtliche Unrichtigkeit hätte hiernach gem. § 17 Abs. 3 der Anordnung über das Verfahren in Grundbuchsachen - Grundbuchverfahrens O - vom 30. Dezember 1975 (GBl. I 1976 S. 42) berichtigt werden können. Soweit die Klägerin die Berichtigungsmöglichkeit unter Hinweis auf das Urteil des Verwaltungsgerichts Dessau (Urteil vom 1. August 2000 -3 A 187/97-, in juris) bestreitet, kann der Senat dem nicht folgen. Denn das Verwaltungsgericht ging in einem zwar ähnlich gelagerten Fall gerade davon aus, dass die Grundbucheintragung - anders als im vorliegenden Fall - eindeutig gewesen sei, und verwies im Übrigen auf eine Publizitätswirkung des Grundbuchs, der bei einem volkseigenen und damit nach DDR-Recht unveräußerbarem Grundstück jedoch keine besondere Bedeutung für den Rechtsverkehr zukam.

Für das Gebäudeeigentum war der Beigeladenen ferner auch gem. § 2 Verkaufsgesetz/1973, § 7 Durchführungsbestimmung zum Verkaufsgesetz/1973 vom 19. Dezember 1973 (GBl. I S. 590) - DB-Verkaufsgesetz/1973 -, i. V. m. §§ 3, 4 des Gesetzes über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. Dezember 1970 (GBl. I S. 370) - NutzungsRGesetz/1970 -, § 287 des Zivilgesetzbuches der Deutschen Demokratischen Republik vom 19. Juni 1975 (GBl. I S. 465 - ZGB -) an dem dazugehörigen volkseigenen Grund unter Hinweis auf das darauf befindliche Eigenheim ein Nutzungsrecht verliehen worden. Dies wird belegt durch die Nutzungsurkunde vom 12. Januar 1978 des Rates des Kreises ..., mit der das Nutzungsrecht für das Flurstück 63/3 der Flur 5 (...) mit einer Größe von 1.000 qm verliehen worden ist. Das Eigenheim-Nutzungsrecht wurde als Belastung in der Abt. 2 des Grundbuchs ... Bl. 608 bezüglich des Flurstücks 63/3 (Eigentum des Volkes, Rechtsträger: Rat der Gemeinde ...) eingetragen. Dies stellt sich hinsichtlich der Lagebezeichnung als folgerichtige Falschbezeichnung der betroffenen Funktionsfläche dar, lässt aber keinen Zweifel daran, dass der Beigeladenen für das Eigenheim ein Nutzungsrecht an der Fläche im Umfang der Hoffläche mit 1.000 qm verliehen werden sollte, auf der das Eigenheim aufsteht.

Der Rat der Gemeinde war entgegen der Annahme der Klägerin gem. § 8 DB-Verkaufsgesetz/1973 als Rechtsträger des volkseigenen Grundstücks im Umfang der Hoffläche auch zur Übertragung des Eigentums an dem Eigenheim befugt. Denn der Rechtsträger VEG ... hatte dem Rat der Gemeinde insofern die Rechtsträgerschaft gemäß §§ 1, 3 der Anordnung über die Rechtsträgerschaft an volkseigenen Grundstücken vom 7. Juli 1969 (GBl. II Seite 433) - Anordnung/1969 - übertragen. Entgegen der Annahme der Klägerin regelte § 3 Anordnung/1969 gerade ausdrücklich den Rechtsträgerwechsel, während die von ihr in Bezug genommene Anordnung für die Übertragung volkseigener unbeweglicher Grundmittel an sozialistische Genossenschaften vom 11. Oktober 1974 (GBl. I S. 489) gemäß dessen § 9 die Anordnung/1969 nicht außer Kraft setzte. Für den Rechtsträgerwechsel war am 14. November 1977 zwischen dem VEG ... und dem Rat der Gemeinde ... ein Übergabe-/Übernahmeprotokoll mit dem Inhalt gefertigt worden, dass ab 1. Dezember 1977 das Flurstück 63/3 der Flur 5 in einer Größe von 1.000 qm in die Rechtsträgerschaft des Rates der Gemeinde ... übergeht. Dies war durch die Urkunde zum Rechtsträgnachweis, ausgestellt vom Rat des

Bezirk Frankfurt (Oder) unter dem 27. Januar 1978, mit Wirkung ab 1. Dezember 1977 und damit auch mit Wirkung bereits vor Abschluss des Kaufvertrags bestätigt worden.

Der Zusammenhang dieses vereinbarten Rechtsträgerwechsels mit der Wohnungszuweisung für die Beigeladene, dem Eigenheimkaufvertrag, der Anlegung des Gebäudegrundbuches und der Einräumung des Nutzungsrechts kann insofern auch keinen Zweifel daran lassen, dass der Rechtsträgerwechsel bestimmt war für die Funktionsfläche des Eigenheims, insofern lediglich eine sich perpetuierende Falschbezeichnung der Lage vorgenommen worden war, aber der Rechtsträgerwechsel bezüglich der Funktionsfläche für das Eigenheim dennoch mit dieser Urkunde gewollt war.

Gründe für die Annahme, dass die Rechtsakte der ehemaligen DDR gem. Art. 19 des Einigungsvertrages nicht weiterhin fortgelten würden, sind entgegen der Annahme der Klägerin nicht ersichtlich.

Der Maßstab zur Beurteilung dieser Frage ergibt sich aus Art. 19 Einigungsvertrag - EV -, der in Satz 1 bestimmt, dass vor dem Wirksamwerden des Beitritts ergangene Verwaltungsakte der Deutschen Demokratischen Republik wirksam bleiben. Mit dieser Regelung haben die Vertragspartner des Einigungsvertrages klargestellt, dass Einzel- bzw. Verwaltungsentscheidungen staatlicher Stellen der DDR grundsätzlich Bestand haben sollten, und zwar ungeachtet etwaiger Bedenken im Einzelfall. Sie trägt damit dem Gedanken der Rechtssicherheit und des Rechtsfriedens Rechnung, denn sie sollte ersichtlich eine große Anzahl ansonsten zu erwartender Rechtsstreitigkeiten verhindern, die sich - berechtigt oder nicht berechtigt - an der Frage der ungerechtfertigten Bevorzugung oder Benachteiligung entzündet hätten (vgl. Stelkens /Bonk/Sachs, VwVfG, 4. Aufl. 1993, § 43 Rdn. 164). Die Gewährung von Vertrauensschutz hat damit notwendig die Fortschreibung gewährter Vergünstigungen zur Folge. Eine Grenze wurde lediglich dort gezogen, wo DDR-Verwaltungsakte mit rechtsstaatlichen Grundsätzen oder mit den Regelungen des Einigungsvertrages unvereinbar sind; § 19 Satz 2 EV sieht insoweit eine Aufhebungsmöglichkeit vor (vgl. Gesetz über die Aufhebung rechtsstaatswidriger Verwaltungsentscheidungen im Beitrittsgebiet und die daran anknüpfenden Folgeansprüche [Verwaltungsrechtliches Rehabilitierungsgesetz - VwRehaG] vom 23. Juni 1994 [BGBl. I Seite 1311 ff.]). Die Frage der Wirksamkeit von DDR-Verwaltungsakten bestimmt sich nach der Rechtsprechung des BVerwG danach, ob der Verwaltungsakt nach der seinerzeitigen Staatspraxis der DDR als wirksam angesehen und behandelt wurde (vgl. BVerwG, Urteil vom 23.01.1996 - 7 B 4.96 -, ZOV 1996, 140f., 141). Eine Nichtigkeit wurde nach DDR-Verwaltungsrecht nicht bei jedem Widerspruch zu rechtlichen Anforderungen angenommen, sondern lediglich bei besonders schweren und für den Adressaten erkennbaren Verstößen (vgl. Lehrbuch Verwaltungsrecht, Staatsverlag der DDR, Berlin 1979, Seite 253). Soweit die Klägerin sich insoweit auf § 19 ZGB und das daraus vom BVerwG, Urteil vom 27.01.2000 - 7 C 2 /99 - (VIZ 2000, 343ff. = ZOV 2000, 262ff.), abgeleitete Verfügungsverbot für ein VEG über das ihm anvertraute im Volkseigentum stehende Grundstück hinweist, betrifft dies nicht die Situation des vorliegenden Streitfalles. Denn weder das VEG ... noch der Rat der Gemeinde ... hatten über das Eigentum an dem im Volkseigentum stehenden Grundstück, sondern zulässigerweise auf Grund des vorgenommenen Rechtsträgerwechsels auf der Grundlage von § 1 Verkaufsgesetz/73, § 4 Abs. 4 NutzungsRGesetz/1970 über das aufstehende Gebäude verfügt, wodurch zugleich gesondertes Gebäudeeigentum entstand. Dies stellt keine seinerzeit unzulässige Verfügung über im Volkseigentum stehendes Grundeigentum dar. Für den vorliegenden Fall ist deshalb festzustellen, dass das Gebäudeeigentum der Beigeladenen nach der Staatspraxis der DDR zweifellos als wirksam angesehen wurde. Entsprechend war der Beigeladenen in der Folge mit Prüfbescheid Nr. 1/1978 der Staatlichen Bauaufsicht (Rat der Gemeinde ...) der Ausbau des Bauernhauses mit Bauhauptleistungen im Umfang von 44.100,00 m genehmigt worden. Mit der Anlegung des Gebäudegrundbuchblattes und Eintragung der Beigeladenen gem. § 1 Abs. 3 Verkaufsgesetz/1973 war diese mithin Gebäudeeigentümerin i. S. v. §§ 286 Abs. 1 Nr. 3, 295 Abs. 2 ZGB geworden.

...

Der Senat geht entgegen der Einlassung der Klägerin ferner davon aus, dass das wie dargestellt entstandene gesonderte Gebäudeeigentum im Verfahren nach dem 8. Abschnitt des LwAnpG mit dem Grundeigentum zusammengeführt werden kann.

Allerdings regelt [§ 64](#) Satz 1 LwAnpG, dass das Eigentum an den Flächen, auf denen auf der Grundlage eines durch Rechtsvorschriften geregelten Nutzungsrechts Gebäude und Anlagen errichtet wurden, die in selbständigem Eigentum der LPG oder Dritter stehen, nach den Vorschriften dieses Abschnittes auf Antrag des Eigentümers der Fläche oder des Gebäudes und der Anlagen neu zu ordnen ist.

Insofern ist hier zunächst festzustellen, dass das gesonderte Gebäudeeigentum nicht durch Errichtung im Sinne des LPG-Rechts entstanden ist. Maßgeblich für die Entstehung von gesondertem Gebäudeeigentum nach [§ 13](#) LPGG/1959 (GBl. I S. 577) oder [§ 27](#) LPGG/1982 (GBl. I S. 443) war die Errichtung einer baulichen Anlage. Wie der Begriff der „Errichtung“ eines Gebäudes im Sinne der LPG-Gesetze von bloßen Ausbau- oder Erhaltungsmaßnahmen abzugrenzen ist, ist höchststrichterlich durch das BVerwG in mehreren

Entscheidungen (BVerwG, Urteil vom 26. August 1999 - 3 C 26/98 -, VIZ 2000, 162 - [=< RzF - 27 - zu § 64 LwAnpG>](#); BVerwG, Urteil vom 9. März 1999 - 3 C 21/98 -, VIZ 2000, 35; BVerwG, Urteil vom 30. April 1998 - 3 C 52/96 -, VIZ 1998, 570; BVerwG, Urt. v. 23. 4.1997 - 3 B 146/96 -, Buchholz 428.2 [§ 11](#) VZOG Nr. 12) erläutert worden. Danach zielt die Errichtung eines Gebäudes auf die Schaffung eines in seiner wesentlichen Substanz neuen Bauwerks (vgl. Urteil des Senats vom 11. November 1999 - 8 D 18/98.G -, ZOV 2000, 124). Soweit der BGH (Urteil vom 5. Februar 1999 - V ZR 196/98 -, RdL 1999, 130) unter Heranziehung auch des Gedankens von [§ 12](#) SachenRBERG allerdings gemeint hat, dass die Voraussetzungen für die Entstehung von Gebäudeeigentum auch bei Ausbaumaßnahmen eher großzügig als formalistisch eng anzusetzen seien, kommt es hierauf letztlich nicht an. Es ist zwar davon auszugehen, dass [§ 64](#) LwAnpG als noch von der Volkskammer der DDR erlassene Regelung vom 29. Juni 1990 - GBl. I S. 642 - mit Bezug auf das Wirtschaften der LPG's von demselben Errichtungsbegriff ausging, wie er nach dem LPG-Recht galt. Jedoch ist hier, wie dargestellt, das gesonderte Gebäudeeigentum an dem Bauernhaus gerade unabhängig von den späteren umfangreichen Ausbau- und Restaurierungsmaßnahmen bereits durch Verkauf und Gebäudegrundbuchanlegung auf der Grundlage des VerkaufsG/73 entstanden.

Dies steht der Durchführung des Bodenordnungsverfahrens nach dem LwAnpG aber nach Auffassung des Senats im vorliegenden Fall nicht entgegen. Das BVerwG (Urteil vom 9. Juli 1997 - 11 C 2/97 -, BVerwGE 105, 128-140 [=< RzF - 1 - zu § 56 Abs. 1 LwAnpG>](#)) hat bereits im Rahmen von [§ 64](#) LwAnpG entschieden, dass zum einen mit dem dort verwendeten Begriff der "Gebäude" auch Eigenheime umfasst sind. Wenn der Gesetzgeber Eigenheime von dem Anwendungsbereich des Bodenordnungsverfahrens hätte ausschließen wollen, hätte es nahe gelegen, dies ausdrücklich klarzustellen. Das Schweigen des Gesetzes sei insoweit beredt. Bei Verabschiedung des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes vom 29. Juni 1990 sei seinerzeit speziell auch der Eigenheimbau auf den von LPGs genutzten Flächen als Problem angesehen worden, das im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens einer Lösung zugeführt werden sollte. In der DDR waren nämlich nach Schätzungen rund 75 v.H. des Eigenheimbestandes (= rund 200.000 Eigenheime) auf dem Lande auf fremden Grundstücken errichtet worden. Der in [§ 64](#) LwAnpG enthaltene Gestaltungsauftrag habe unter diesen Umständen gerade für die Fälle der Eigenheime erhebliches Gewicht. Eine Entflechtung der Rechtsbeziehungen auf diesen Grundstücken ist als ein nennenswerter Beitrag zu der Zielstellung des [§ 3](#) LwAnpG zu werten. Für die strukturelle Entwicklung der ländlichen Räume in der ehemaligen DDR ist es ein schwerwiegendes Investitionshemmnis, wenn die Verkehrsfähigkeit von Flächen in großem Umfang durch die Aufspaltung zwischen Gebäude- und Grundeigentum behindert werde. Weiterhin hat das BVerwG (Urteil vom 2. September 1998 - 11 C 4/97 -, BVerwGE 107, 177-187 [=< RzF - 14 - zu § 64 LwAnpG>](#)) festgestellt, dass das Landwirtschaftsanpassungsgesetz eine Zusammenführung des Sondereigentums und des davon betroffenen Grundeigentums auch bei Rechtsbeziehungen aufgrund staatlicher Maßnahmen, die die Entstehung von Volkseigentum zur Folge haben könnten, erfasst. [§ 64](#) LwAnpG spreche von "selbständigem Eigentum der LPG oder Dritten". Damit sei ersichtlich auch sozialistisches Eigentum im Sinne der §§ 18 ff. ZGB und insbesondere Volkseigentum in der Rechtsträgerschaft von volkseigenen Betrieben gemeint. Letztere sind ebenso vom Begriff des "Dritten" im Sinne des [§ 64](#) LwAnpG erfasst wie Bürger, denen

persönliches Eigentum (§§ 22 ff. ZGB) an Gebäuden und Anlagen zustehen konnte. Das Landwirtschaftsanpassungsgesetz ziele auf die Neuordnung des ländlichen Grundbesitzes im Interesse einer Strukturförderung des ländlichen Raumes; die von § 64 LwAnpG ermöglichte Zusammenführung von Grund- und Sondereigentum sei deswegen weder auf landwirtschaftlich genutzte Flächen beschränkt noch ausschließlich auf eine Rückkehr zu landwirtschaftlicher Nutzung gerichtet.

Weiterhin hat das BVerwG (Urteil vom 24. März 2004 - 9 C 11/03 -, VIZ 2004, 377-379) in einem Fall der Entstehung von Gebäudeeigentum auf der Grundlage eines vertraglichen Nutzungsrechts entschieden, dass § 459 Abs. 1 ZGB keinen engeren Zusammenhang zwischen dem eingeräumten Nutzungsrecht und der Entstehung von Sondereigentum voraussetze als § 64 LwAnpG. Dafür sei es ausreichend, dass der Grundeigentümer durch eine Nutzungsvereinbarung im Interesse der staatlich verfolgten Kollektivierung der Landwirtschaft von der Verfügung und privatnützigen Verwendung seines Grundeigentums ausgeschlossen worden sei. Eine - weitergehende - Deckungsgleichheit von Nutzungsrecht und Sondereigentum i.S. einer Identität von Nutzungsberechtigtem und Sondereigentümer sowie eine Übereinstimmung von Nutzungszweck und Funktion des Sondereigentums werde dagegen nicht verlangt. Liege danach ein mit dem Grundeigentum auseinander fallendes Sondereigentum vor, habe es, wie § 64 LwAnpG weiter voraussetze, seinen Ursprung ausweislich der abgeschlossenen Kreispachtverträge und der darüber vermittelten Anwendung des § 459 ZGB auch in der Kollektivierung der Landwirtschaft in der DDR.

Daraus ist mit dem BVerwG zu folgern, dass § 64 LwAnpG zwar nicht auf alle denkbaren Fälle des Auseinanderfallens von Grund- und Sondereigentum im ländlichen Raum anzuwenden wäre. Dem Entstehungszusammenhang wird aber dadurch vollständig Rechnung getragen, dass das Bodenordnungsverfahren auf die Lösung solcher sachenrechtlichen Konflikte begrenzt wird, die auf die Kollektivierung der Landwirtschaft in der DDR zurückzuführen sind. Auf dieser Grundlage geht der Senat davon aus, dass entscheidend für die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens nicht die Art der Entstehung des gesonderten Gebäudeeigentums ist. Den zu fordernden Zusammenhang zur Kollektivierung der Landwirtschaft sieht der Senat im ländlichen Raum noch als gegeben, wenn von einem VEG als Rechtsträger für eine in Volkseigentum stehende Bodenfläche zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung im ländlichen Raum - wie in vorliegender Form - ein Eigenheim zur Verfügung gestellt wurde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das VEG und die LPG als Organisations- und Rechtsform ein bedeutsames Element der sozialistischen Gesellschaftsordnung waren. Sie waren wichtige Grundeinheiten der sozialistischen Produktion in der Landwirtschaft und verkörperten die auf dem genossenschaftlich-sozialistischen und zunehmend auch auf dem staatlich-sozialistischen Eigentum an Produktionsmitteln, auf der genossenschaftlichen Bodennutzung und auf der kollektiven Arbeit von Bauern und Arbeitern beruhenden sozialistischen Produktionsverhältnisse in der Landwirtschaft. Dabei war der VEB die höchste Organisations- und Rechtsform gesellschaftlicher Produktion in der Landwirtschaft. Die meisten VEB der Landwirtschaft hatten die Rechtsform eines VEG. Ihre Konzentration und Spezialisierung waren eng mit der genossenschaftlich betriebenen Landwirtschaft verbunden, indem ökonomisch effektive Kooperationsbeziehungen zwischen VEG und LPG hergestellt werden sollten (vgl. Arlt, Recht für die Landwirtschaftspraxis, 1978, S. 52 ff.).

Für die Anwendung des Bodenordnungsverfahrens auch auf Eigentumsübertragungsfälle im ländlichen Raum dürfte zugleich sprechen, dass § 53 Abs. 1 LwAnpG schlechthin die Neuordnungsbefugnis für selbständiges Eigentum an Gebäuden und Eigentum am Boden u. a. auf Antrag eines Beteiligten als Leitlinie der Neuordnung regelt. Vor diesem Hintergrund erscheint § 64 LwAnpG vornehmlich als Regelung vor dem Hintergrund des für die LPGs nach LPG-Recht geregelten Nutzungsrechts und der darauf zurückzuführenden Entstehung von gesondertem Gebäude- und Anlageneigentum insbesondere in Ansehung des Wegfalls deren Nutzungsrechts (§ 18 LPGG/1982 ist durch Gesetz vom 28.06.1990 [GBl. DDR I, 483] mit Wirkung vom 01.07.1990, das LPGG/1982 im Übrigen durch das Landwirtschaftsanpassungsgesetz vom 29.06.1990 [GBl. DDR I, 642,648] mit Wirkung vom 01.01.1992 aufgehoben worden). Diese Regelungen sind bereits erweitert worden durch § 64 b LwAnpG um die Fälle, in denen landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften Gebäudeeigentum durch Einbringung privater Wirtschaftsgebäude erlangt hatten. Für Wohngebäude

existierte keine vergleichbare Regelung, weil Wohngebäude nach den LPG-Gesetzen und Musterstatuten nicht einzubringen waren und ein Hausverkauf aus privater Hand nicht zu Gebäudesondereigentum führte. Fälle von nach DDR-Verkaufsgesetzen veräußerten Wohngebäuden auf volkseigenen Grundstücken wurden hingegen, worauf der Beklagte hingewiesen hat, regelmäßig durch Zukauf der Funktionalfläche oder durch die Sachenrechtsbereinigung gelöst, da eine Rückübertragung entsprechender Grundstücke gem. § 4 Abs. 2 VermG ausgeschlossen war. Wenn es aber, wie im vorliegenden Einzelfall, auf Grund besonderer dargestellter Umstände nicht regelungskonform zur vollständigen Rückübertragung der Funktionalfläche unter Aufrechterhaltung gesonderten Gebäudeeigentums gekommen ist, die Entstehung des gesonderten Gebäudeeigentums einen Bezug zur Kollektivierung der Landwirtschaft hat und zudem über die reine Schaffung von BGB-konformen Verhältnissen hinausgehender Ordnungsbedarf besteht, wie im vorliegenden Fall mit Blick auf das Wegeflurstück 64, das zum einen das Flurstück 63/4 zerschneidet und auf dem sich zum anderen zum Teil die Kleinkläranlage des Einfamilienhauses befindet, und mit Blick auf die Abklärung und Ordnung der Rechtsverhältnisse der Falkenhagenerstraße in Bezug auf die Privatgrundstücke 63/3, 63/4 und 64, ist die Zielvorgabe von § 53 Abs. 1 LwAnpG erfüllt. Dies spricht für die Eröffnung des Bodenordnungsverfahrens nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes. Dabei kann rechtssystematisch dahinstehen, ob insoweit für den vorliegenden isolierten Einzelfall von einer entsprechenden Anwendung des § 64 LwAnpG auszugehen ist oder letztere Regelung von vornherein der weiteren Öffnung des Bodenordnungsverfahrens durch § 53 Abs. 1 LwAnpG insbesondere mit Blick auf einen weiteren Ordnungsbedarf nicht entgegensteht.

Damit verkennt der Senat nicht, dass die vorliegende Fallkonstellation des Entstehens von Gebäudeeigentum nach dem Verkaufsgesetz/73 durchaus auch zur Durchführung eines Sachenrechtsbereinigungsverfahrens gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBERG führen kann. S. hat das BVerwG (Urteil vom 29. Juli 2002 - 9 C1/02 -, RdL 2002, 297-299= VIZ 2003, 38-40) zu § 5 Abs. 2 S. 2 SachenRBERG entschieden, dass die übereinstimmende Zielsetzung von Landwirtschaftsanpassungsgesetz und Sachenrechtsbereinigungsgesetz, dem Sachenrecht des BGB entsprechende Eigentumsverhältnisse herzustellen (vgl. hierzu BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 1998 - 11 C 5.97 -, BVerwGE 108, 202, 215 => RzF - 1 - zu § 58 Abs. 2 LwAnpG>), es angesichts der vielfältigen Verfahrens- und Wertungsunterschiede zwischen Bodenordnung und Sachenrechtsbereinigung nicht rechtfertigt, das in § 64 LwAnpG klar begrenzte Antragsrecht durch Einbeziehung der Regelung des § 5 Abs. 2 S. 2 SachenRBERG auf den Eigentümer des Nebengebäudes eines Eigenheims auszuweiten. Dies entspricht auch der Rechtsprechung des Senats (vgl. Urteil vom 8. November 2001 - 8 D 84/00.G -, RdL 2002, 158 ff.). Der Fall betraf aber im Rahmen des § 5 Abs. 2 S. 2 SachenRBERG das sog. Baulichkeiteneigentum, das nach § 296 Abs. 1 S. 1 ZGB zwar ebenfalls unabhängig vom Eigentum am Boden Eigentum des Nutzungsberechtigten war (vgl. OG-DDR, Urteil vom 23. März 1982 - 2 O ZK 6/82 -, NJ 1982, 331; Urteil vom 14. April 1987 - 2 O ZK 4/87 -, NJ 1987, 466; Urteil vom 27. Juni 1989 - 2 O ZK 9/89 -, NJ 1990, 128), für das aber die Bestimmungen über das Eigentum an beweglichen Sachen entsprechend galten (§ 296 Abs. 1 S. 2 ZGB), deshalb auch gerade nicht von der Begrifflichkeit des Gebäudes im Sinne von § 295 Abs. 2 S. 1 ZGB und § 53, § 64 LwAnpG erfasst ist. Vorliegend geht es jedoch gerade um Gebäudeeigentum, das gemäß § 295 Abs. 2 Satz 2 ZGB den Regelungen des Grundstücksrechts folgte. Ferner wurde die Begrenzung der Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens unter Rückgriff auf die eigenständige Regelung zur Restnutzungsdauer gemäß § 31 SachenRBERG abgelehnt (BVerwG, Urteil vom 10. Dezember 2003 - 9 C 5/03 -, Buchholz 424.02 § 64 LwAnpG Nr. 10 => RzF - 48 - zu § 64 LwAnpG>; Urteil des Senats vom 21. März 2002 - 8 D 2/00.G -, RdL 2002, 324 ff. = ZOV 2002, 182 ff. = VIZ 2002, 531 ff. => RzF - 36 - zu § 64 LwAnpG>), welche Problematik hier nicht ansteht.

Vorliegend hält der Senat die Bodenordnungsbefugnis nach dem LwAnpG aber nicht auf der Grundlage einer analogen Anwendung von § 5 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBERG, sondern mit Blick auf die Zielstellung des § 53 Abs. 1 LwAnpG gerade für gegeben. § 28 Ziff. 2 SachenRBERG räumt diesem Verfahren den Vorrang ein.