

## RzF - 58 - zu § 64 LwAnpG

---

Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 24.03.2004 - 9 C 11.03 = Buchholz 424.02 § 64 LwAnpG Nr 11= NJ 2004, 426-428 (Lieferung 2007)

### Leitsätze

---

1. Hatte sich ein Grundstückseigentümer seiner Bodennutzungsrechte durch einen Kreispachtvertrag begeben, konnte an einem auf dem Grundstück von einem volkseigenen Betrieb errichteten Gebäude selbständiges Volkseigentum nach § 459 Abs. 1 ZGB auch ohne vertragliche Vereinbarung unmittelbar zwischen dem Betrieb und dem Grundeigentümer entstehen.

### Aus den Gründen

---

1. Die Anordnung des Bodenordnungsverfahrens nach § 64 LwAnpG setzt voraus, dass Grundeigentum und Sondereigentum einer landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) oder Dritter an Gebäuden und Anlagen auf den betroffenen Grundstücken auseinander fallen und in diesem Verfahren zusammengeführt werden sollen (vgl. BVerwG, Urteil vom 9. Juli 1997 BVerwG 11 C 2.97 BVerwGE 105, 128 => RzF -1- zu § 56 Abs. 1 LwAnpG >; Urteil vom 2. September 1998 BVerwG 11 C 4.97 BVerwGE 107, 177 => RzF - 14 - zu § 64 LwAnpG >). Das ist bei der auf den Grundstücken der Klägerin errichteten Halle der Fall.

Im Ausgangspunkt zutreffend geht das Flurbereinigungsgericht davon aus, dass das selbstständige Gebäudeeigentum an der Halle auf den Grundstücken der Klägerin hier nur nach § 459 Abs. 1 ZGB entstanden sein kann, da die Halle nicht von einer LPG, sondern vom Volkseigenen Betrieb (VEB) Kombinat Agrochemie Piesteritz errichtet wurde, womit § 27 Satz 1 des Gesetzes über die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vom 2. Juli 1982 (GBI I DDR S. 443), der die Entstehung von selbstständigem Eigentum an von LPG errichteten Gebäuden vorsah, als Rechtsgrundlage ausscheidet. Nach § 459 Abs. 1 Satz 1 ZGB sind von volkseigenen Betrieben, staatlichen Organen oder Einrichtungen auf vertraglich genutzten Grundstücken errichtete Gebäude und Anlagen unabhängig vom Eigentum am Boden Volkseigentum. Solches auf der Grundlage von § 459 Abs. 1 ZGB entstandenes Volkseigentum stellt einen zulässigen Anwendungsfall für die Zusammenführung von Boden- und Sondereigentum nach § 64 LwAnpG dar (BVerwG, Urteil vom 2. September 1998, a. a. O., S. 186).

Das Flurbereinigungsgericht überdehnt jedoch die gesetzlichen Anforderungen des § 459 Abs. 1 Satz 1 ZGB und verletzt damit revisibles Recht (BVerwG, Urteil vom 2. September 1998, a. a. O., S. 185 f.), indem es die Entstehung von Sondereigentum nach dieser Vorschrift davon abhängig macht, dass die Errichtung des Gebäudes oder der baulichen Anlage auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem das Bauwerk errichtenden volkseigenen Betrieb oder sonstigen Berechtigten i. S. des § 459 Abs. 1 Satz 1 ZGB erfolgt ist.

Der erkennende Senat hat in seinem Urteil vom 2. September 1998 (a. a. O., S. 186 f. <= [RzF - 14 - zu § 64 LwAnpG](#) >) entschieden, dass § 459 Abs. 1 ZGB keinen engeren Zusammenhang zwischen dem eingeräumten Nutzungsrecht und der Entstehung von Sondereigentum voraussetzt als [§ 64 LwAnpG](#).

Dafür jedoch ist 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 ist. Eine weitergehende Deckungsgleichheit von Nutzungsrecht und Sondereigentum i. S. einer Identität von Nutzungsberechtigten und Sondereigentümer sowie eine Übereinstimmung von Nutzungszweck und Funktion des Sondereigentums wird dagegen nicht verlangt.

Das Urteil des Flurbereinigungsgerichts gibt keine Veranlassung, von dieser Rechtsprechung abzuweichen. Seine Einwände vermögen insbesondere nicht die in jener Entscheidung des erkennenden Senats maßgebliche Erwägung zu entkräften, dass es auch im Hinblick auf die sich aus der Überschrift zum Vierten Abschnitt des ZGB ergebende, auf "Sicherung des sozialistischen Eigentums" gerichtete Funktion der §§ 459 ff. ZGB realitätsfern wäre, § 459 ZGB eine Auslegung beizulegen, die dazu führte, dass das Eigentum an von DDR-Stellen veranlassten Bauwerken gerade dem vertraglich "entmachteten" Grundeigentümer zufiele (a. a. O., S. 186). Entscheidend für die Anwendung des § 459 Abs. 1 ZGB ist danach insoweit zunächst nur, dass sich der Grundeigentümer durch vertragliche Vereinbarung seiner Bodennutzungsbefugnisse begeben hat.

Dies ist hier durch den vom Rechtsvorgänger der Klägerin 1960 abgeschlossenen und von der Klägerin im Jahre 1979 fortgesetzten Pachtvertrag mit dem Rat des Kreises Leipzig geschehen (so im Ergebnis auch schon das ebenfalls zu einem Kreispachtvertrag ergangene Urteil des Senats vom 2. September 1998, a. a. O., S. 185 ff. <= [RzF - 14 - zu § 64 LwAnpG](#) >). Hatte sich der Grundeigentümer durch einen solchen Kreispachtvertrag seiner Bodennutzungsbefugnisse begeben und wurden dann auf der im Recht der DDR hierfür vorgesehenen Grundlage durch volkseigene Betriebe, staatliche Organe oder Einrichtungen, an welche die entsprechenden Nutzungsbefugnisse weitergegeben waren, Gebäude und Anlagen errichtet, geschah dies "auf vertraglich genutzten Grundstücken" i. S. des § 459 Abs. 1 Satz 1 ZGB mit der Folge, dass Volkseigentum entstand. Auch letzteres war hier der Fall. Dem VEB Kombinat Agrochemie Piesteritz wurde das Baurecht für die Halle im Einverständnis der die Grundstücke bewirtschaftenden Betriebe nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des land- und forstwirtschaftlichen Bodens und zur Sicherung der sozialistischen Bodennutzung vom 26. Februar 1981 (GBI I DDR S. 105 Bodennutzungsverordnung) vom Rat des Kreises Leipzig eingeräumt und der Hallenbau durch Prüfbescheid des Ministeriums für Bauwesen, Staatliche Bauaufsicht Kreis Leipzig, vom 12. September 1985 genehmigt. Die vom Senat in der mündlichen Verhandlung aufgeworfene Frage, ob die Halle jemals nach Maßgabe der Zustimmungserklärung des Rates des Kreises Leipzig vom 25. April 1984 genutzt worden ist, erweist sich dagegen als nicht entscheidungserheblich. Das DDR-Recht belegt nämlich eine etwaige Zweckentfremdung des in Ausübung eines Nutzungsrechts errichteten Gebäudes nicht mit der Sanktion, dass Sondereigentum nicht entsteht (vgl. § 21 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a) und § 23 Abs. 2 Nr. 1 Bodennutzungsverordnung).

Das Flurbereinigungsgericht hat seinen abweichenden Rechtsstandpunkt maßgebend darauf gestützt, dass auch § 4 Abs. 1 der Verordnung über die Sicherung des Volkseigentums bei Baumaßnahmen von Betrieben auf vertraglich genutzten nicht volkseigenen Grundstücken vom 7. April 1983 (GBI I DDR S. 129 SicherungsVO) eine Vereinbarung des das Gebäude errichtenden Betriebs mit dem Grundeigentümer verlange. Die Notwendigkeit einer vertraglichen Vereinbarung unmittelbar zwischen Grundeigentümer und Betrieb als konstitutive Voraussetzung für die Entstehung von Sondereigentum an dem Bauwerk kann dieser Vorschrift jedoch nicht entnommen werden. Das Flurbereinigungsgericht hat zwar im Ausgangspunkt richtig erkannt, dass die Sicherungsverordnung einzelne Tatbestandsmerkmale des § 459 ZGB konkretisieren soll (so bereits BVerwG, Urteil vom 28. August 1997 BVerwG 7 C 66.96 Buchholz 428 § 1 VermG Nr. 119). Schon die allgemeine, in ihrer Überschrift deutlich zum Ausdruck kommende Zielsetzung der Verordnung spricht

indes dagegen, dass mit ihr konstitutive Voraussetzungen für die Entstehung von Volkseigentum geschaffen werden sollten. Hätte der Normgeber, wofür nach den gegebenen sozialen und politischen Verhältnissen ohnehin nichts spricht, mit der Verordnung rund 10 Jahre nach In-Kraft-Treten des Zivilgesetzbuches die Bedingungen für die Entstehung von Volkseigentum zugunsten der Grundstückseigentümer schärfen wollen, hätte er dies eindeutig zum Ausdruck bringen müssen. Das ist aber nicht der Fall. § 3 Abs. 1 SicherungsVO bestimmt vielmehr ohne jede weitere Voraussetzung und insoweit in Übereinstimmung mit § 459 Abs. 1 ZGB, dass die von Betrieben errichteten Gebäude und baulichen Anlagen i. S. von § 2 Nr. 1 SicherungsVO Volkseigentum sind. § 4 Abs. 1 SicherungsVO kann vor diesem Hintergrund, wie schon sein Wortlaut nahe legt, lediglich als Maßgabe für die Betriebe verstanden werden, vertragliche Vereinbarungen über die Rechte und Pflichten mit dem Eigentümer des nichtvolkseigenen Grundstücks "bei der Durchführung von Baumaßnahmen" zu treffen, nicht aber, wie das Flurbereinigungsgericht meint, als Bedingung für die Entstehung von Volkseigentum.

Das Urteil des Oberlandesgerichtes Brandenburg vom 7. September 1994 3 U 68/93 (VIZ 1995, 51) vermag das Flurbereinigungsgericht auch nicht mit Erfolg für seine Rechtsauffassung in Anspruch zu nehmen, da in dem dort zu entscheidenden Fall, anders als hier, bei Errichtung der Anlage überhaupt keine wirksam zustande gekommene vertragliche Nutzungsvereinbarung mit dem Grundstückseigentümer vorlag. Demgegenüber steht die Rechtsprechung des Senats im Einklang mit der des Bundesgerichtshofs. Dieser hat im Hinblick auf eine von einem VEB auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung mit der die landwirtschaftlichen Flächen bewirtschaftenden LPG errichteten Brücke entschieden, dass an der Brücke nach § 459 Abs. 1 ZGB Volkseigentum entstanden sei, ohne dass es hierfür eines Vertrages mit dem Eigentümer bedurft hätte (BGH, Urteil vom 17. November 2000 V ZR 318/99 LKV 2001, 285 = VIZ 2001, 162).

Schließlich trägt auch das vom Flurbereinigungsgericht für seine Auffassung herangezogene rechtswissenschaftliche Schrifttum seinen Standpunkt nicht. Die vom Ministerium der Justiz der DDR herausgegebene Kommentierung des ZGB (1985, Erläuterung 1.1 zu § 459 ZGB), wonach eine vertragliche Nutzung i. S. des § 459 Abs. 1 Satz 1 ZGB auch dann vorliege, wenn staatliche Land- oder Forstwirtschaftsbetriebe nichtvolkseigene Bodenflächen vom Rat des Kreises zur Bewirtschaftung oder von der LPG Pflanzenproduktion für Investitionszwecke übernommen hätten, bietet keinen Anhaltspunkt für den vom Flurbereinigungsgericht daraus gezogenen Gegenschluss, dass bei nichtlandwirtschaftlicher Nutzung Volkseigentum über Kreispachtverträge nicht entstehen könne. Sie bestätigt im Gegenteil, dass Volkseigentum auch ohne unmittelbare vertragliche Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Nutzer gebildet werden konnte und dass ein Kreispachtvertrag im Grundsatz geeignet war, das im § 459 Abs. 1 Satz 1 ZGB vorausgesetzte Tatbestandsmerkmal der vertraglichen Nutzung zu erfüllen. Die übrigen Äußerungen im rechtswissenschaftlichen Schrifttum enthalten durchweg keine substantiierte Aussage dazu, ob Kreispachtverträge der hier vorliegenden Art auch ohne zusätzliche vertragliche Vereinbarung zwischen Bauberechtigtem und Bodeneigentümer dem § 459 Abs. 1 Satz 1 ZGB genügen (vgl. von Oefele in: MüKo, BGB, Band 11, 3. Auflage, 1999, Art. 233 § 8 EGBGB Rn. 4 f.; Heuer, Grundzüge des Bodenrechts der DDR 1949-1990, 1991 Rn. 134; Heller, in: Grundstücksrecht Ost, hrsg. von Prütting, Zimmerman, Heller, 2003, § 113 SachenRBERG Rn. 11; Kassenbohm, VIZ 1993, 425; Lambsdorff/Stuth, VIZ 1992, 348; prinzipiell restriktiv Volhard, VIZ 1993, 481).

2. Die Entscheidung des Flurbereinigungsgerichts erweist sich auch nicht deshalb als im Ergebnis richtig (vgl. § 144 Abs. 4 VwVGO), weil die Voraussetzungen für die Anordnung des Bodenordnungsverfahrens nach § 64 LwAnpG aus anderen Gründen fehlten.

Insbesondere scheitert die Entstehung des vom Grundeigentum unabhängigen Volkseigentums an der Halle nicht daran, dass für sie kein eigenes Gebäudegrundbuchblatt angelegt wurde. Die nach § 8 Abs. 1 SicherungsVO gebotene Eintragung von Volkseigentum an Gebäuden und baulichen Anlagen in das Grundbuch hatte nach DDR-Recht keine konstitutive Wirkung (BVerwG, Urteil vom 28. August 1997, a. a.

O.). Unschädlich ist auch, dass die Einverständnis- und Zustimmungserklärungen der Bodennutzungsberechtigten und beteiligten öffentlichen Stellen im Jahre 1984 sich überwiegend nur auf das Flurstück Nr. ..., nicht aber auch auf die Flurstücke Nrn. ... und ... bezogen, auf denen die Halle teilweise auch errichtet wurde. Der geringfügige Überbau der Flurstücke Nrn. ... und ... durch die Halle stellte die Entstehung von selbstständigem Volkseigentum hieran nicht in Frage. Ihrer Bodennutzungsrechte hatte sich die Klägerin auf allen ihren betroffenen Grundstücken in vollem Umfang durch den Kreispachtvertrag begeben und die Errichtung der Halle als solche war, dies steht zwischen den Beteiligten auch außer Streit, von den zuständigen Stellen auf der Grundlage der Bodennutzungsverordnung und auch bauaufsichtlich genehmigt. Dass die Zustimmungserklärung des Rates des Kreises Leipzig aus dem Jahre 1984 zum Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche für den Hallenbau auf der Grundlage der Bodennutzungsverordnung lediglich das Flurstück Nr. ... ausdrücklich erwähnt, ändert hieran nichts (zur Unmaßgeblichkeit geringfügiger Überbauten in einem vergleichbaren Zusammenhang siehe auch BVerwG, Beschluss vom 11. Mai 2000 BVerwG 3 B 14.00 VIZ 2000, 661 = Buchholz 115 Sonst. Wiedervereinigungsrecht Nr. 30).

Liegt danach ein mit dem Grundeigentum auseinander fallendes Sondereigentum an der Halle vor, hat es, wie § 64 LwAnpG weiter voraussetzt, seinen Ursprung ausweislich der abgeschlossenen Kreispachtverträge und der darüber vermittelten Anwendung des § 459 ZGB auch in der Kollektivierung der Landwirtschaft in der DDR (vgl. dazu BVerwG, Urteil vom 2. September 1998, a. a. O., S. 182 <= [RzF - 14 - zu § 64 LwAnpG](#) > und Urteil vom 9. Juli 1997, a. a. O., S. 132 ff.).

Die Bemühungen des Beklagten, eine Regelung der Eigentumsverhältnisse durch freiwilligen Landtausch zu erzielen (§§ 54, 56 Abs. 1 LwAnpG), sind gescheitert. Die von der Klägerin beanstandete Einbeziehung des Flurstücks Nr. ... in das Bodenordnungsgebiet kann sie abgesehen davon, dass es sich insoweit um eine gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbare Ermessensentscheidung der Flurneuordnungsbehörde handelt ( BVerwG, Urteil vom 29. Juli 2002 BVerwG 9 C 1.02 Buchholz 424.02 § 64 LwAnpG Nr. 9, S. 8 <= [RzF - 53 - zu § 64 LwAnpG](#) >) schon deshalb nicht in ihren Rechten verletzen, weil mit dem Bodenordnungsbeschluss der Kreis der möglichen Tauschflächen in dem mehrstufigen Bodenordnungsverfahren noch nicht abschließend bestimmt ist (grundlegend hierzu vgl. BVerwG, Urteil vom 9. Juli 1997, a. a. O., S. 137 ff. <= [RzF - 1 - zu § 56 Abs. 1 LwAnpG](#) >). Auch das Flurbereinigungsgericht hielt im Übrigen, abgesehen von dem nach seiner Auffassung fehlenden Sondereigentum an der Halle, die sonstigen Einwendungen der Klägerin gegen den Bodenordnungsbeschluss für nicht durchgreifend.

Der von der Klägerin mit ihrer Anfechtungsklage auch angegriffene Zustimmungsvorbehalt im Bodenordnungsbeschluss hinsichtlich der einbezogenen Grundstücke und des Gebäudeeigentums ist ebenfalls rechtens. Er beruht auf § 13 Satz 2 GBBerG i. V. m. § 6 Abs. 4 BoSoG.