

RzF – 40 – zu § 64 LwAnpG

Aus § 22 Abs. 3 Satz 1 Sachenrechtsbereinigungsgesetz folgt kein Anspruch auf Erweiterung der Funktionsfläche über die mit der Nutzungsurkunde überlassene Grundstücksfläche hinaus.

Flurbereinigungsgericht Frankfurt (Oder), Urteil vom 10.04.2003 - 8 D 25/01.G - = RdL 2003 S. 249

Aus den Gründen:

Gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1-3 SachenRBerG beziehen sich, soweit ein Nutzungsrecht für den Eigenheimbau zugewiesen worden ist, die gesetzlichen Ansprüche nach dem SachenRBerG auf die Fläche, die in der DDR die Grenzen der Nutzungsrechte festlegte. Den Betroffenen soll insoweit grundsätzlich (für Übergrößen enthält § 26 SachenRBerG eine besondere Regelung) weder etwas genommen noch mehr gegeben werden, als sie in der DDR hatten (vgl. Soergel-Hartmann, BGB, 12. Aufl. 1996, Rn 145 zu Anh Art. 233; MünchKomm-Wendtland, 3. Aufl., 1997, Rn 2 zu § 22 SachenRBerG). Die maßgebliche Fläche bestimmte sich hiernach - in dieser Reihenfolge - durch die ehemalige Liegenschaftsdokumentation, auf die sich das Nutzungsrecht erstreckte (§ 22 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBerG), die Nutzungsverträge mit den Gemeinden, soweit die Fläche für den Bau des Hauses an Bürger überlassen worden (Nr. 2) oder die Fläche, die durch die Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft oder die Gemeinde dem Nutzer für den Bau des Eigenheims oder im Zusammenhang mit dem Bau zugewiesen worden ist (Nr. 3).

...

Aus § 22 Abs. 3 SachenRBerG folgt kein Anspruch auf Erweiterung der Funktionsfläche über die mit der Nutzungsurkunde überlassene Grundstücksfläche. Nach dieser Regelung, die schon nicht Eigenheimbauten betrifft, beschränken sich die Ansprüche des Nutzers auf die Funktionsfläche (§ 12 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 SachenRBerG) des Gebäudes, wenn die Bebauung aufgrund des aufgehobenen gesetzlichen Nutzungsrechts der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vorgenommen worden ist, wonach im Rahmen der bestimmungsgemäßen Nutzung der baulichen Anlage dann aber regelmäßig die Abstandsflächen zu berücksichtigen sind. Wie § 22 Abs. 3 Satz 1 SachenRBerG schon mit seinem Wortlaut zum Ausdruck bringt, handelt es sich hierbei jedoch um eine Beschränkung des Anspruchs des Nutzers auf die Funktionsfläche gerade für die Fälle, in denen das Nutzungsrecht weit über die Funktionsfläche hinaus eingeräumt worden ist. Vorliegend bestand jedoch das dingliche Nutzungsrecht ersichtlich nicht für das von der Klägerin nunmehr (teilweise) beanspruchte Flurstück 62/2 der Flur 9 Gemarkung D.

...

Im Rahmen der Ausübung des Gestaltungsermessens bezüglich des Bodenordnungsverfahrens kann allerdings wohl auch eine Funktionsfläche für ein Gebäudeeigentum über die mit der Nutzungsurkunde verliehene Fläche hinaus entsprechend der Wertung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gemäß § 5 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG im Falle der Errichtung von Nebengebäuden einbezogen werden, die mit dem

Eigenheim eine wirtschaftliche Einheit darstellen, da insoweit die Wertungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes in das Bodenordnungsverfahren einbezogen werden können (vgl. BVerwG, Urteil vom 29. Juli 2002 - 9 C 1/02 -, RdL 2002, 297, 299). Um eine solche Situation geht es hier jedoch nicht, da auf dem Flurstück 62/2 kein Nebengebäude errichtet wurde, mit dem ein Zusammenhang zu dem eigentlichen Wohngebäude herzustellen ist.

Es kann im Übrigen dahinstehen, ob mit Blick auf den weitreichenden Neuordnungsauftrag gemäß § 3 LwAnpG in den sog. Häuslebauerfällen eine Bodenzuordnung zum Gebäudeeigentum über die nach dem dinglichen Nutzungsrecht hinausgehende Funktionalfläche zulässig ist, wenn die Nutzung des Eigenheims die Zuordnung einer weiteren Grundstücksfläche zwingend fordert. Die Verfahrensgebietsfestlegung als solche ist - wie hier auch zulässigerweise geschehen - grundsätzlich nicht von vornherein auf das Gebäudeeigentum sowie die Fläche beschränkt, an der das Nutzungsrecht des Gebäudeeigentums besteht (vgl. Urteil des Senats, RdL 1998, 161 ff.; BVerwG, Urteil vom 29. Juli 2002 - 9 C 1/02 -, RdL 2002, 297, 298). Hier ist aber die begehrte Zuordnung weder unter Berücksichtigung des bestehenden Bestandsschutzes mit Blick auf die baurechtlichen Regelungen des Nachbarrechts noch bezüglich der sinnvollen Nutzung des Eigenheims zwingend gefordert.