

RzF - 6 - zu § 57 LwAnpG

1. **§ 57 LwAnpG bzw. § 12 FlurbG knüpfen an die Vermutungsregelung des § 891 Abs. 1 BGB an, dass das im Grundbuch eingetragene Recht besteht und dem Eingetragenen seit der Eintragung zusteht. Danach ist es nicht Aufgabe der Flurneuordnungsbehörde, über streitige Eigentumsverhältnisse zu entscheiden, die im Grundbuch eingetragen sind. Lediglich bei Offenkundigkeit des Gegenteils oder bei Nachweis der Unrichtigkeit gilt die Vermutung nicht.**
2. **§ 31 Abs. 1 SachenRBerG ist bei der Einleitung des Bodenordnungsverfahrens nicht zu berücksichtigen.**

Flurbereinigungsgericht Magdeburg, Urteil vom 24.02.2010 - 8 K 6/08

Aus den Gründen:

Ohne Erfolg wenden die Kläger ein, der Antragsteller habe das Gebäudeeigentum nicht von den Eheleuten K. erwerben können, weil diese zum Verkauf der Stallanlage ausweislich der insoweit geführten zivilrechtlichen Rechtsstreitigkeiten nicht berechtigt gewesen seien; denn gemäß § 57 LwAnpG hat die Flurneuordnungsbehörde die Beteiligten auf der Grundlage der Eintragungen im Grundbuch zu ermitteln. Die Vorschrift findet ihre Entsprechung in § 12 FlurbG und beruht auf der Erwägung, dass sich in der Regel Eigentumsrechte an Grund und Boden wie an Gebäuden aus dem Grundbuch ergeben. Die Vorschrift knüpft damit an die Vermutungsregelung des § 891 Abs. 1 BGB, dass das eingetragene Recht besteht und dem Eingetragenen seit der Eintragung zusteht, an, die in allen Verfahrensarten zur Anwendung kommt, also auch etwa im Verwaltungsprozess (vgl. (vgl. BVerwG, Beschl. v. 16.08.2005 - BVerwG 10 B 43.05 -, zit. nach juris <= RzF - 2 - zu § 57 LwAnpG>; SächsOVG, Urte. v. 17.03.2005 - F 7 D 17/04 -, m.w.N., zit. nach juris; Seehusen/Schwede, 7. Aufl., § 12 FlurbG, Rdnr. 1; BayVGh, Urte. v. 26.07.1999 - 19 B 95.2321 -, RdL 2000, 208 <209>). Es ist hiernach nicht Aufgabe der Flurneuordnungsbehörde, über streitige Eigentumsverhältnisse zu entscheiden, die im Grundbuch eingetragen sind. Lediglich bei Offenkundigkeit des Gegenteils gilt die Vermutung nicht - mehr - (vgl. § 291 ZPO). Eine derartige Offenkundigkeit scheidet hier aus; insbesondere lässt sich der Entscheidung des Landgerichts Halle vom 16. Januar 2004 entgegen der Auffassung der Kläger nicht die Feststellung entnehmen, dass „bereits die Eheleute K. Eigentum am Gebäude nicht durch wirksamen Erwerbsvorgang erlangt hätten“; denn zum einen betraf das Verfahren ausschließlich den Anspruch auf Zahlung eines Nutzungsentgelts und zum anderen ist das im Urteil des Landgerichts Halle vom 16. Januar 2004 erwähnte „Besitzrecht am Grundstück“ nicht mit dem „Eigentum am Gebäude“ gleichzusetzen, d. h. Gebäudeeigentum kann auch ohne ein entsprechendes Besitzrecht im Sinne des Art. 233 § 2a Abs. 1 oder § 2b EGBGB bestehen.

Im Übrigen wird auch zu der Vorschrift des § 12 Satz 1 FlurbG in Literatur und Rechtsprechung durchweg anerkannt, dass die Eintragung des Eigentums im Grundbuch jedenfalls so lange maßgebend ist, bis der Nachweis der Unrichtigkeit erbracht ist (vgl. OVG Brandenburg, Urte. v. 11.11.1999 - 8 D 21/98.G -, RdL 2000, 216 <217> m. w. N.).

Dieser Nachweis ist allerdings vorliegend nicht dadurch erbracht, dass die Eheleute K. den Klägern im Rahmen eines Vergleichs die ortsübliche Miete für die Nutzung der Schweinestallanlage als Schadenersatz gezahlt haben. Insoweit konnte der Senat von einer Beiziehung der Verfahrensakte 12 C 742/04 absehen. Auch der von den Klägern eingelegte Widerspruch gegen die Umschreibung des Gebäudegrundbuchs auf den Antragsteller H. begründet (noch) nicht den Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs. Schließlich würde auch die von den Klägern behauptete Divergenz der Entscheidungen des Landgerichts Halle zu Vorfragen des Eigentumserwerbs keine Verpflichtung der Flurneuordnungsbehörde oder des nachfolgend angerufenen Flurbereinigungsgerichts begründen, im Zusammenhang mit der Einleitung des Bodenordnungsverfahrens über eventuell streitig gebliebene Fragen zu entscheiden (vgl. OVG Brandenburg, Urt. v. 26.09.2002 - 8 D 30/99.G -, RdL 2004, 326 <328>). Ein derartiger Streit könnte die von der Flurneuordnungsbehörde zu treffende Entscheidung erheblich verzögern und damit die Erfüllung des in § 64 LwAnpG enthaltenen Gestaltungsauftrags ohne Notwendigkeit ernsthaft behindern (vgl. BVerwG, Urt. v. 10.12.2003 - BVerwG 9 C 5.03 -, zit. nach juris <= RzF - 48 - zu § 64 LwAnpG>).

Soweit sich die Kläger im Rahmen des Widerspruchsverfahrens auf § 31 Abs. 1 SachenRBerG berufen haben, wonach der Grundstückseigentümer u. a. den Abschluss eines Grundstückskaufvertrages verweigern kann, wenn das vom Nutzer errichtete Gebäude oder die bauliche Anlage land-, forstwirtschaftlich oder gewerblich genutzt wird, dem Nutzer ein Nutzungsrecht nicht bestellt wurde und die Restnutzungsdauer des Gebäudes oder der baulichen Anlage in dem Zeitpunkt, in dem der Nutzer Ansprüche nach diesem Kapitel geltend macht, weniger als 25 Jahre beträgt, so ist bereits höchstrichterlich geklärt, dass § 31 Abs. 1 SachenRBerG bei der Einleitung des Bodenordnungsverfahrens nicht zu berücksichtigen ist (BVerwG, Urt. v. 10.12.2003, a. a. O. <= RzF - 48 - zu § 64 LwAnpG>).