

RzF - 53 - zu § 64 LwAnpG

1. Eine Antragsbefugnis für ein Bodenordnungsverfahren nach § 64 LwAnpG kann weder aus § 296 ZGB-DDR („Baulichkeiteneigentum“) noch aus einer entsprechenden Anwendung von § 5 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG (Nebengebäude eines Eigenheims) hergeleitet werden.
2. In das Verfahrensgebiet für ein Bodenordnungsverfahren können auch solche Grundstücke einbezogen werden, die zwar für sich die Voraussetzungen des § 64 LwAnpG nicht erfüllen, ohne die aber eine sinnvolle Lösung des zugrunde liegenden sachenrechtlichen Konflikts nicht zu erreichen wäre. Hierzu zählen auch Grundstücke mit Eigenheim-Nebengebäuden, die mit Billigung staatlicher Stellen errichtet worden sind.

Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 29.07.2002 - BVerwG 9 C 1.02 - = NJ 2002, 665
= RdL 2003, 297

Aus den Gründen:

2. ... Zutreffend hat das Oberverwaltungsgericht angenommen, dass die Einbeziehung des Flurstücks 62/15 in das Bodenordnungsverfahren nicht auf eine sich auf dieses Grundstück beziehende Antragsbefugnis der Beigeladenen gestützt werden kann.

a) An den Nebengebäuden auf dem Flurstück 62/15, die sich hinter den Flurstücken 62/7 bzw. 62/3 befinden, ist nach von der Revision rechtlich und tatsächlich nicht angegriffener Beurteilung des Oberverwaltungsgerichts zugunsten der Beigeladenen kein Gebäudeeigentum gemäß Art. 233 § 2 b Abs. 1 und 2 EGBGB bzw. § 295 Abs. 2 ZGB, sondern allenfalls Baulichkeiteneigentum gemäß § 296 ZGB entstanden. Für diese Art des Eigentums hat das Oberverwaltungsgericht eine Antragsbefugnis nach § 64 LwAnpG zu Recht verneint. Denn Baulichkeiteneigentum zählt nicht zu den "Gebäuden und Anlagen" im Sinne dieser Vorschrift (vgl. BGH, Urteil vom 8. Oktober 1993 - V ZR 156/92 - LM § 296 DDR-ZGB Nr. 1 Bl. 563, 564). Mit dieser Formulierung bezieht sich das noch von der Volkskammer der DDR geschaffene Landwirtschaftsanpassungsgesetz (GBI 1990 I S. 642) auf die seinerzeitige zivilrechtliche Terminologie der DDR, wie sie auch in anderen Gesetzen zum Ausdruck kommt (vgl. § 295 Abs. 2 ZGB, § 459 Abs. 1 ZGB, § 27 LPGG 1982). Sie bezeichnet Gegenstände, die, soweit sie nicht dem Eigentum am Grundstück folgen, "selbstständiges Eigentum" darstellen können und auch insoweit den Vorschriften über das Grundstückseigentum unterliegen. Demgegenüber hat das Baulichkeiteneigentum in § 296 ZGB eine eigenständige, von den in § 295 ZGB geregelten "Gebäuden und Anlagen" deutlich abgegrenzte Regelung gefunden, die durch den Verweis auf die Bestimmungen über das Eigentum an beweglichen Sachen auch inhaltlich anderen Maßstäben folgt. Deswegen besteht kein Anlass zu der Annahme, der damalige Gesetzgeber habe bloßes Baulichkeiteneigentum als ausreichend für ein Antragsrecht nach § 64 LwAnpG ansehen wollen. Dafür sprechen auch inhaltliche Gründe: Zwar liegt es - wie noch zu zeigen sein wird - nahe, Baulichkeiten- und Flächeneigentum anlässlich eines aus anderen Gründen einzuleitenden Bodenordnungsverfahrens zusammenzuführen. Dass allein das Auseinanderfallen von Baulichkeiten- und Flächeneigentum jedoch ein Bedürfnis nach einer umfassenden Bodenneuordnung auslösen können soll, ist aufgrund der eigentumsrechtlich

gegenüber dem Gebäudeeigentum deutlich schwächeren Ausgestaltung des Baulichkeiteneigentums und seiner erheblich geringeren wirtschaftlichen Bedeutung nicht erkennbar.

b) Eine Antragsbefugnis der Beigeladenen hinsichtlich des Flurstücks 62/15 lässt sich auch nicht aus einer entsprechenden Anwendung des § 5 Abs. 2 SachenRBerG herleiten. Auch dies hat das Oberverwaltungsgericht zutreffend erkannt. § 64 LwAnpG regelt die Anordnungsbefugnis für das Bodenordnungsverfahren abschließend. Die vom Beklagten betonte übereinstimmende Zielsetzung von Landwirtschaftsanpassungsgesetz und Sachenrechtsbereinigungsgesetz, dem Sachenrecht des BGB entsprechende Eigentumsverhältnisse herzustellen (vgl. hierzu BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 1998 - BVerwG 11 C 5.97 - BVerwGE 108, 202 <=RzF - 1 - zu § 58 Abs. 2 LwAnpG>), rechtfertigt es angesichts der vielfältigen Verfahrens- und Wertungsunterschiede zwischen Bodenordnung und Sachenrechtsbereinigung jedenfalls nicht, das in § 64 LwAnpG klar begrenzte Antragsrecht durch Einbeziehung der Regelung des § 5 Abs. 2 SachenRBerG auf den Eigentümer des Nebengebäudes eines Eigenheims auszuweiten. Das muss vor allem deshalb gelten, weil der Gesetzgeber im Sachenrechtsänderungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl I S. 2457) in Art. 1 das Sachenrechtsbereinigungsgesetz eingeführt und zugleich in Art. 9 Regelungen des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes, nicht jedoch die Vorschrift des § 64 geändert hat.

3. Das Oberverwaltungsgericht hat auch nicht verkannt, dass eine Einbeziehung des Flurstücks 62/15 in das Verfahrensgebiet trotz der insoweit fehlenden Antragsbefugnis nicht ausgeschlossen ist.

Die Reichweite des gesetzlichen Neuordnungsauftrages ergibt sich nicht allein aus § 64 Abs. 1 LwAnpG. Vielmehr ist den Vorschriften der § 53 Abs. 1, § 63 Abs. 2 LwAnpG i.V.m. § 7 Abs. 1 Satz 2 FlurbG ein weitreichender Neuordnungsauftrag zu entnehmen, der es gestattet, auch solche Grundstücke in das Verfahrensgebiet einzubeziehen, die zwar für sich die Voraussetzungen des § 64 LwAnpG nicht erfüllen, ohne die aber eine sinnvolle Lösung des zugrunde liegenden sachenrechtlichen Konflikts nicht zu erreichen wäre (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). Die danach vorzunehmende Festlegung des Verfahrensgebietes liegt gemäß § 63 Abs. 2 LwAnpG i.V.m. § 7 Abs. 1 Satz 2 FlurbG im Ermessen der Flurneuordnungsbehörde (BVerwG, Urteil vom 9. Juli 1997, a.a.O., S. 138).

Die Ausübung dieses Ermessens hat sich am Zweck des Gesetzes zu orientieren. Er ist darauf gerichtet, sachenrechtliche Konflikte, die auf die Kollektivierung der Landwirtschaft in der DDR zurückzuführen sind (BVerwG, Urteil vom 2. September 1998, a.a.O., S. 182), durch Schaffung BGB-konformer Rechtsverhältnisse zu lösen, um sich durch die Aufspaltung von Gebäude- und Grundeigentum ergebende Investitionshindernisse für ländlichen Grundbesitz, zu dem auch die darauf errichteten Eigenheime gehören (BVerwG, Urteil vom 9. Juli 1997, a.a.O., S. 134), unter Beachtung der Interessen der Beteiligten (vgl. § 53 Abs. 1 LwAnpG) zu beseitigen. Der Einleitungsbeschluss ist dabei erst dann rechtswidrig, wenn er erkennbar nicht auf eine Abwägung aller für einen größtmöglichen Erfolg der Bodenordnung und für den einzelnen Beteiligten bedeutsamen Gesichtspunkte zurückgeht oder wenn er gänzlich ungeeignet ist, eine sachgerechte Bodenordnung zu fördern (BVerwG, Beschluss vom 21. Oktober 1996 - BVerwG 11 B 69.96; Beschluss vom 8. November 1989 - BVerwG 5 B 124.89 - Buchholz 424.01 § 7 FlurbG Nr. 2 S. 1).

Auf dieser Grundlage hat es der Senat als zulässig angesehen, auch solche Grundstücke in das Verfahrensgebiet eines Bodenordnungsverfahrens einzubeziehen, die der Erschließung von Gebäuden bzw. Grundstücken dienen, hinsichtlich derer die Voraussetzungen des § 64 Abs. 1 LwAnpG vorliegen (BVerwG, Urteil vom 9. Juli 1997, a.a.O., S. 138 f.; Urteil vom 2. September 1998, a.a.O., S. 187). Damit sind aber die Fälle berücksichtigungsfähiger

Grundstücke nicht abschließend bezeichnet. Maßgebend für die genannte Rechtsprechung ist vielmehr der allgemeinere Gesichtspunkt eines mit Blick auf den Zweck des Gesetzes beachtenswerten, räumlich funktionalen Zusammenhangs zwischen den gemäß § 64 LwAnpG unmittelbar betroffenen und weiteren Flächen.

Diese Kriterien sind auch in dem von § 5 Abs. 2 Satz 2 SachenRBERG geregelten Fall der Nebengebäude eines Eigenheimes erfüllt, die mit Billigung staatlicher Stellen errichtet worden sind. Zwar ergibt sich hieraus - wie dargelegt - kein Antragsrecht im Sinne von § 64 LwAnpG. Die Einbeziehung der entsprechenden Grundstücke in ein bereits das dazugehörige Eigenheim betreffende Bodenordnungsverfahren ist aber grundsätzlich gerechtfertigt. Das Nebengebäude stellt mit dem Eigenheim eine wirtschaftliche Einheit dar und bestimmt den Wert des Wohngrundstücks mit. Es wäre nicht verständlich, wenn ein mit öffentlichem Aufwand und Kosten durchgeführtes Bodenordnungsverfahren nicht zu einer umfassenden BGB-konformen Lösung der zwischen den Beteiligten bestehenden sachenrechtlichen Konflikte und zu einer raschen Wiederherstellung verkehrsfähiger Grundstücke gelangen könnte, sondern Teilregelungen einem gesonderten Verfahren nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz überlassen müsste. Erst recht müssen diese Überlegungen für den Fall gelten, dass an dem Nebengebäude Baulichkeiteneigentum nach § 296 ZGB erworben wurde.