



# **BUNDESVERWALTUNGSGERICHT**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

BVerwG 9 C 3.10  
OVG 9 K 28/03

Verkündet  
am 19. Januar 2011  
Schmidt  
Amtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 9. Senat des Bundesverwaltungsgerichts  
auf die mündliche Verhandlung vom 19. Januar 2011  
durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. Storost und  
die Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. Nolte, Domgörgen, Dr. Christ und  
Prof. Dr. Korbmacher

für Recht erkannt:

Das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern vom 24. Februar 2010 wird aufgehoben. Die Sache wird zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Oberverwaltungsgericht zurückverwiesen.

Die Kostenentscheidung bleibt der Schlussentscheidung vorbehalten.

G r ü n d e :

I

- 1 Der Kläger wendet sich gegen die Einleitung eines Bodenordnungsverfahrens nach § 64 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes (LwAnpG).
- 2 Er ist Mitglied einer Erbengemeinschaft, die Eigentümerin eines in der Gemeinde T. (Gemarkung Z.) belegenen Grundstücks ist. Die Rechtsvorgänger der Erbengemeinschaft hatten dieses Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet. Als der Pächter im Jahre 1953 Mitglied der LPG „Fortschritt“ wurde, brachte er das Grundstück in die Genossenschaft ein. 1965 errichtete die LPG auf dem Grundstück einen Kälberstall, an den 1979 mit baurechtlicher Genehmigung ein Futterhaus angebaut wurde.
- 3 Die Beigeladene zu 1 ist Rechtsnachfolgerin der LPG „Fortschritt“. Sie veräußerte mit notariellem Gebäudekaufvertrag vom 19. Dezember 1995 den Kälberstall an die Gemeinde Z., deren Rechtsnachfolgerin die Beigeladene zu 2 ist. In diesem Vertrag erklärte die Beigeladene zu 1 außerdem die Aufgabe des Nutzungsrechts „gemäß Artikel 233 § 4 Absatz 6 Satz 2 EGBGB“. Die Übertragung des Gebäudeeigentums auf die Gemeinde Z. wurde in der Folgezeit nicht in ein Gebäudegrundbuchblatt eingetragen. Die Gemeinde Z. baute sodann das Stallgebäude und das Futterhaus in ein Gemeindezentrum mit Feuerwehrstützpunkt um.
- 4 Am 24. November 1999 beantragte das Amt S. für die Gemeinde Z. die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse an dem Grundstück. Der Kläger legte gegen den Beschluss des Beklagten zur Anordnung des Bodenordnungsverfahrens „Z. - Gemeindezentrum IV“ Widerspruch ein, der mit Widerspruchsbescheid vom 6. Oktober 2003 zurückgewiesen wurde. Die hiergegen gerichtete Klage hat das Flurbereinigungsgericht im Wesentlichen aus folgenden Gründen abgewiesen: Die Voraussetzungen des § 64 LwAnpG für die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens lägen vor. Es bestehe ein vom Grundeigentum der Erbengemein-

schaft getrenntes Gebäudeeigentum der Beigeladenen zu 1 an dem Gemeindezentrum. Die LPG „Fortschritt“ habe den Kälberstall auf der Grundlage des Nutzungsrechts nach § 8 LPG-Gesetz 1959 bzw. § 18 LPG-Gesetz 1982 errichtet, der somit gemäß § 13 LPG-Gesetz 1959 bzw. § 27 LPG-Gesetz 1982 im selbständigen Gebäudeeigentum der LPG gestanden habe. Dieses Gebäudeeigentum habe nach Art. 231 § 5 EGBGB nach Inkrafttreten des Einigungsvertrages fortbestanden. Es sei auch nicht durch die im notariellen Gebäudekaufvertrag vom 19. Dezember 1995 enthaltene Erklärung der Beigeladenen zu 1 zur Aufgabe des Nutzungsrechts erloschen. Die Erklärungen zur Veräußerung des Gebäudes und zur Aufgabe des Nutzungsrechts stünden in Widerspruch zueinander, so dass der Vertrag nach dem Gedanken der Perplexität unwirksam sei. Das Gebäudeeigentum sei auch nicht durch den Umbau des Stalles in ein Gemeindezentrum mit Feuerwehrtützpunkt untergegangen. Dabei könne offen bleiben, ob das ursprüngliche Stallgebäude im Zuge der von der Beigeladenen zu 2 im Einverständnis mit der Beigeladenen zu 1 durchgeführten Umbaumaßnahmen untergegangen sei. Denn in diesem Fall sei die Beigeladene zu 1 aufgrund ihres Nutzungsrechts gemäß Art. 233 § 4 Abs. 3 EGBGB berechtigt gewesen, ein neues Gebäude errichten zu lassen, das - wie hier geschehen - die bisherige Kubatur beibehalte. Dass das neue Gebäude nicht mehr als Stall, sondern als Gemeindezentrum genutzt werde, sei für die Entstehung neuen selbständigen Gebäudeeigentums der Beigeladenen zu 1 unschädlich. Die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen des § 64 LwAnpG seien ebenfalls erfüllt. Zwar habe zunächst kein wirksamer Antrag nach § 64 LwAnpG vorgelegen, weil die Antragstellerin, die Rechtsvorgängerin der Beigeladenen zu 2, nicht Eigentümerin des Gemeindezentrums gewesen sei. Dieser Verfahrensmangel sei jedoch gemäß § 45 VwVfG dadurch geheilt worden, dass die Beigeladene zu 1 als Gebäudeeigentümerin nachträglich im Klageverfahren einen Antrag auf Zusammenführung von Gebäude- und Flächeneigentum gestellt habe.

- 5 Gegen dieses Urteil hat der Kläger die vom Flurbereinigungsgericht zugelassene Revision eingelegt. Er macht im Wesentlichen geltend: Das Gebäudeeigen-

tum sei mit der notariell erklärten Aufgabe des Nutzungsrechts erloschen; es gebe keine gesetzliche Bestimmung, nach der ein Vertrag nach dem Gedanken der Perplexität unwirksam sei. Auf der Grundlage des Art. 233 § 4 Abs. 3 Satz 2 EGBGB könne kein neues Gebäude mit verändertem Nutzungszweck errichtet werden. Das Flurbereinigungsgericht habe zu Unrecht angenommen, dass die Beigeladene zu 1 nachträglich nach § 45 VwVfG einen Antrag auf Zusammenführung des Gebäude- und Flächeneigentums habe stellen können. Denn der Bodenordnungsplan weise das Grundeigentum der Erbengemeinschaft der Beigeladenen zu 2 zu und trage damit deren Antrag nach § 64 LwAnpG Rechnung. Das Bodenordnungsverfahren hätte nur auf der Grundlage eines gesonderten Bescheides über das Vorliegen von Gebäudeeigentum eingeleitet werden dürfen.

6 Der Kläger beantragt,

das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern vom 24. Februar 2010 und den am 29. Juni 2002 bekannt gegebenen Anordnungsbeschluss des Amtes für Landwirtschaft Bützow in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 6. Oktober 2003 aufzuheben,

hilfsweise,

das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern vom 24. Februar 2010 und den Widerspruchsbescheid vom 6. Oktober 2003 aufzuheben und die Widerspruchsbehörde zu verpflichten, erneut über den Widerspruch unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts zu entscheiden.

7 Der Beklagte verteidigt die angefochtene Entscheidung und beantragt,

die Revision zurückzuweisen.

II

8 Die Revision des Klägers ist zulässig. Er ist als Mitglied einer Erbengemeinschaft gemäß § 2038 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 2 BGB befugt, sich gegen die An-

ordnung eines - nicht von der Erbengemeinschaft beantragten - Verfahrens zur Zusammenlegung des zum Nachlass gehörenden Grundeigentums mit selbständigem Gebäudeeigentum nach § 56 Abs. 1 i.V.m. § 64 LwAnpG zu wenden (vgl. Urteil vom 23. Februar 2005 - BVerwG 4 A 1.04 - Buchholz 407.4 § 17 FStrG Nr. 186 S. 185). Die Revision ist auch begründet. Das angefochtene Urteil beruht auf der Verletzung von Bundesrecht (§ 137 Abs. 1 Nr. 1 VwGO; unten 1.); dies führt zur Zurückverweisung der Sache an das Flurbereinigungsgericht (§ 144 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 VwGO; unten 2.).

- 9 1. Gemäß § 64 LwAnpG ist 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, auf Antrag des Eigentümers der Fläche oder des Gebäudes und der Anlagen neu zu ordnen. Das Flurbereinigungsgericht hat seine Annahme, dass die Voraussetzungen des § 64 LwAnpG für die Einleitung eines Bodenordnungsverfahrens hier vorliegen, auf Erwägungen gestützt, die nicht in jeder Hinsicht mit Bundesrecht vereinbar sind.
- 10 a) Das Flurbereinigungsgericht ist allerdings zu Recht davon ausgegangen, dass eine den Anforderungen des § 64 LwAnpG genügende Antragstellung vorliegt. Es hat zunächst zutreffend erkannt, dass der ursprünglich von der Beigeladenen zu 2 gestellte Antrag unwirksam war. Die Rechtsvorgängerin der Beigeladenen zu 2 hatte das Gebäudeeigentum nicht, wie im notariellen Kaufvertrag vom 19. Dezember 1995 vereinbart, erworben. Gemäß Art. 233 § 2b Abs. 4 EGBGB i.V.m. Art. 233 § 4 Abs. 1 Satz 1 EGBGB gelten für das Gebäudeeigentum die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend. Mit hin bedarf es für die Übertragung des Gebäudeeigentums einer Eintragung im Gebäudegrundbuchblatt (vgl. § 873 Abs. 1 BGB). Eine solche Eintragung ist hier nach den Feststellungen des Flurbereinigungsgerichts nicht erfolgt. Der Antrag der Rechtsvorgängerin der Beigeladenen zu 2 war entgegen der Auffassung des Klägers auch nicht deshalb wirksam, weil der Bodenordnungsplan das Grundeigentum der Erbengemeinschaft zunächst - antragsgemäß - der Beigeladenen zu 2 zugewiesen hat. Eine solche von der eigentumsrechtlichen

Lage nicht gedeckte Regelung des Bodenordnungsplans ändert nichts daran, dass verfahrensrechtlich nach § 64 LwAnpG nur der Inhaber selbständigen Gebäudeeigentums bzw. der Eigentümer der Fläche zur Antragstellung befugt war. Im Übrigen wurde der Bodenordnungsplan nach dem unstreitig gebliebenen Vorbringen des Beklagten dahingehend geändert, dass die Beigeladene zu 1 zugunsten der Beigeladenen zu 2 auf ihr Eigentum am Gemeindezentrum gegen eine Abfindung in Geld verzichtet. Damit trägt auch der Bodenordnungsplan der eigentumsrechtlichen Lage Rechnung. Der sonach vorliegende Verfahrensmangel wurde jedoch gemäß § 45 VwVfG durch die Antragstellung der Beigeladenen zu 1 im gerichtlichen Verfahren nachträglich geheilt, wie das Flurbereinigungsgericht in Einklang mit Bundesrecht angenommen hat (vgl. Beschluss vom 10. Mai 2007 - BVerwG 10 B 71.06 - Buchholz 424.02 § 64 LwAnpG Nr. 12).

- 11 b) Das Flurbereinigungsgericht ist ferner zutreffend davon ausgegangen, dass auf dem Grundstück der Erbengemeinschaft selbständiges Gebäudeeigentum einer LPG begründet wurde. Nach den Feststellungen des Gerichts wurde der damalige Pächter der Rechtsvorgänger der Erbengemeinschaft im Jahre 1953 Mitglied der LPG „Fortschritt“ und brachte dabei unter anderem das hier in Rede stehende Grundstück ein; ob der Pachtvertrag wirksam war, bedarf keiner Entscheidung. Gemäß § 8 Abs. 1 LPG-Gesetz 1959 bzw. § 18 Abs. 1 LPG-Gesetz 1982 erwarb die LPG ein „volles“ bzw. „umfassendes und dauerndes“ Nutzungsrecht an dem eingebrachten Grundstück. Nach den Maßstäben „sozialistischer Rechtlichkeit“ spielte es für die Entstehung des Nutzungsrechts keine Rolle, ob der Genossenschaftsbauer die von ihm eingebrachten Grundstücke wirksam gepachtet hatte (vgl. Beschluss vom 30. April 1997 - BVerwG 11 B 86.96 - Buchholz 424.02 § 56 LwAnpG Nr. 1). Im Jahre 1965 errichtete die LPG „Fortschritt“ aufgrund dieses gesetzlichen Nutzungsrechts am Grundstück der Erbengemeinschaft einen Kälberstall. Nach § 13 Abs. 2 LPG-Gesetz 1959 bzw. § 27 Satz 1 LPG-Gesetz 1982 wurde sie dadurch Eigentümerin des Stallgebäudes unabhängig davon, dass sie den Grund und Boden zu keinem Zeitpunkt zu Eigentum erwarb. Dieses selbständige Gebäudeeigentum der LPG „Fortschritt“ ist gemäß Art. 231 § 5 Abs. 1 Satz 1 EGBGB nach dem Beitritt bestehen geblieben (vgl. Beschluss vom 11. Mai 2000 - BVerwG 3 B 24.00 -

Buchholz 115 Sonst. Wiedervereinigungsrecht Nr. 31 S. 27) und auf deren Rechtsnachfolgerin, die Beigeladene zu 1, übergegangen.

- 12 c) Im Ergebnis bundesrechtlich nicht zu beanstanden ist schließlich die Annahme des Flurbereinigungsgerichts, die in der notariellen Vereinbarung vom 19. Dezember 1995 durch die Beigeladene zu 1 erklärte Aufgabe des Nutzungsrechts habe nicht gemäß Art. 233 § 2b Abs. 4 i.V.m. § 4 Abs. 6 EGBGB zum Erlöschen des Gebäudeeigentums geführt, weil diese Erklärung in Widerspruch zur gleichzeitig vereinbarten Übertragung des Gebäudeeigentums auf die Rechtsvorgängerin der Beigeladenen zu 2 stehe.
- 13 Bei der nach den §§ 133, 157 BGB gebotenen Auslegung von Verträgen darf der Richter nicht an dem Wortlaut haften. Dabei ist grundsätzlich von dem Erfahrungssatz auszugehen, dass die Vertragsschließenden auch bei einem widersprüchlichen Wortlaut mit dem Vertragsschluss einen bestimmten wirtschaftlichen Zweck ins Auge gefasst haben. Für die Auslegung eines Vertrages tritt daher die Bedeutung des Wortlauts völlig zurück, wenn die Vertragsschließenden mit einem widersprüchlichen oder gar sinnlosen Ausdruck eine übereinstimmende Vorstellung bestimmten Inhalts verbunden haben, der vom Wortlaut nicht ohne Weiteres oder überhaupt nicht gedeckt ist. In einem solchen Fall gilt das von den Vertragsschließenden wirklich Gewollte als Inhalt des Vertrages. Erst wenn die Berücksichtigung auch dieser weiteren Umstände nicht die Möglichkeit für eine Aufklärung des im Vertrag enthaltenen Widerspruchs bietet, kommt ausnahmsweise eine Auslegung nicht in Betracht (vgl. BGH, Urteile vom 23. Februar 1956 - II ZR 207/54 - NJW 1956, 665 und vom 7. März 2005 - II ZR 194/03 - NJW 2005, 2618 <2619>).
- 14 Vorliegend kann das von den Vertragsschließenden übereinstimmend Gewollte eindeutig bestimmt werden. Soweit der Kläger meint, den Vertragsparteien sei es darum gegangen, der Rechtsvorgängerin der Beigeladenen zu 2 die Option zu verschaffen, das Grundstück samt Gebäude von der Erbengemeinschaft zu erwerben, führt das allerdings nicht weiter. Um dieses Ziel zu erreichen, hätte bereits die Aufgabe des Nutzungsrechts genügt. Die gleichzeitig vereinbarte Veräußerung des Gebäudes gegen Zahlung eines Kaufpreises in Höhe von



80 000 DM stünde wiederum in Widerspruch zu der Absicht, das Gebäudeeigentum zu beseitigen, um einen Erwerb von Grundstück und Gebäude „aus einer Hand“ zu ermöglichen. Dass es den Vertragsparteien hierauf nicht ankam, zeigt im Übrigen die Tatsache, dass die Rechtsvorgängerin der Beigeladenen zu 2 das Stallgebäude im Anschluss an die notarielle Übereinkunft in ein Gemeindezentrum umbaute, ohne zuvor das Grundstück von der Erbengemeinschaft erworben zu haben. Stattdessen ist anzunehmen, dass das Nutzungsrecht aufgegeben wurde, um der Gemeinde Z. das Gebäude „lastenfrei“ übertragen zu können. Dieses übereinstimmend gewollte Ziel konnten die Vertragsparteien bereits durch die Veräußerung des Gebäudes erreichen, weil das Nutzungsrecht als wesentlicher Bestandteil des Gebäudes (Art. 231 § 5 Abs. 2 Satz 1 EGBGB) ohnehin mit diesem auf den Erwerber übergeht. Demgegenüber führt die Aufgabe des Nutzungsrechts mit Zugang der Erklärung beim Grundbuchamt zum Erlöschen des Gebäudeeigentums und macht so dessen Übertragung auf den Erwerber unmöglich. Als das von den Vertragsschließenden übereinstimmend Gewollte gilt daher nur die Veräußerung des Gebäudes an die Rechtsvorgängerin der Beigeladenen zu 2. Die Erklärung über die Aufgabe des Nutzungsrechts entfaltet demgegenüber keine Wirksamkeit, so dass sie nicht zum Erlöschen des Gebäudeeigentums geführt haben kann.

- 15 d) Die weiteren Erwägungen des Flurbereinigungsgerichts zum Vorliegen von Gebäudeeigentum halten der revisionsrechtlichen Prüfung nicht stand. Das Flurbereinigungsgericht ist der Auffassung, es könne offen bleiben, ob das ursprüngliche Stallgebäude durch den Umbau in ein Gemeindezentrum mit Feuerwehrstützpunkt untergegangen sei. Denn gemäß Art. 233 § 2b Abs. 4 i.V.m. § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 EGBGB habe ein neues Gebäude errichtet werden dürfen, an dem wiederum selbständiges Gebäudeeigentum bestehe. Voraussetzung hierfür sei lediglich, dass die Kubatur des neuen Gebäudes - wie hier - derjenigen des untergegangenen Gebäudes im Wesentlichen entspreche. Demgegenüber sei es unschädlich, wenn das neue Gebäude einem anderen Nutzungszweck diene. Diese Auffassung verletzt Bundesrecht.

- 16 aa) Gemäß Art. 233 § 4 Abs. 3 Satz 1 EGBGB lässt der Untergang des Gebäudes den Bestand des Nutzungsrechts unberührt. Aufgrund des Nutzungsrechts kann nach Satz 2 dieser Vorschrift ein neues Gebäude errichtet werden. Das Flurbereinigungsgericht geht zutreffend davon aus, dass diese Regelung nach Art. 233 § 2b Abs. 4 EGBGB entsprechende Anwendung auf Gebäude findet, an denen nach Art. 233 § 2b Abs. 1 i.V.m. § 2a Abs. 1 Satz 1 Buchst. a und b EGBGB oder - wie hier - nach § 27 Satz 1 LPG-Gesetz 1982 selbständiges Eigentum ohne dingliches Nutzungsrecht am Grundstück besteht. Es lässt jedoch außer Acht, dass das neue Gebäude nur „aufgrund des Nutzungsrechts“ errichtet werden darf, sich also nach Umfang und Nutzungsart innerhalb der Grenzen halten muss, die das konkrete, sich in den Fällen des Art. 233 § 2b EGBGB aus der entsprechenden Anwendung des § 4 Abs. 3 Satz 3 ergebende Nutzungsrecht vorgibt. Die Annahme, bei der Errichtung eines neuen Gebäudes müsse das Nutzungsrecht nur insoweit berücksichtigt werden, als es Vorgaben für dessen bauliche Abmessungen enthalte, findet im Gesetz keinen Anhalt.
- 17 Soweit das Flurbereinigungsgericht meint, nur bei der von ihm vertretenen erweiternden Auslegung des Art. 233 § 4 Abs. 3 Satz 2 EGBGB könne ein Wertungswiderspruch zu den Regelungen in § 47 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Buchst. b, § 70 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 SachenRBerG vermieden werden, vermag ihm der Senat nicht zu folgen. Diese Vorschriften regeln nicht selbst, ob und unter welchen Voraussetzungen ein vom Inhalt des Nutzungsrechts abweichender Wechsel der Art der baulichen Nutzung den Fortbestand des Gebäudeeigentums berührt. Vielmehr wird für die Fälle fortbestehenden Gebäudeeigentums bestimmt, dass sich ein Wechsel der Nutzungsart auf die Höhe des Erbbauzinses bzw. des Kaufpreises auswirkt. Ein Wertungswiderspruch läge nur vor, wenn den genannten Vorschriften des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes kein Anwendungsbereich verbliebe, weil jeder vom Inhalt des Nutzungsrechts abweichende Wechsel des Zwecks der baulichen Nutzung das Erlöschen des Gebäudeeigentums zur Folge hätte. Das ist nicht der Fall. Selbständiges Gebäudeeigentum erlischt auch bei einer vom Nutzungsrecht nicht gedeckten Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht, wenn diese Änderung nicht zum Untergang des Gebäudes führt, weil wesentliche Teile der alten Bausubstanz

erhalten bleiben (vgl. Urteil vom 30. April 1998 - BVerwG 3 C 52.96 - Buchholz 115 Sonst. Wiedervereinigungsrecht Nr. 12 S. 25 f.). An diese Fälle knüpfen die vom Flurbereinigungsgericht in Bezug genommenen Regelungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes an. Es besteht daher keine Notwendigkeit für eine erweiternde Auslegung des Art. 233 § 4 Abs. 3 Satz 2 EGBGB dahingehend, dass auf fremdem Grund und Boden Gebäude errichtet werden dürfen, deren Nutzungszweck nicht dem Inhalt des Nutzungsrechts entspricht.

- 18 bb) Vorliegend wäre für den - unterstellten - Fall des Untergangs des ursprünglichen, gemäß der vor dem Beitritt erteilten Baugenehmigung als Stall dienenden Gebäudes die Errichtung eines Gemeindezentrums an dessen Stelle nicht von dem nach Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 1 EGBGB bestehenden Besitzrecht und dem daraus gemäß Art. 233 § 2b Abs. 4, § 4 Abs. 3 Satz 2 EGBGB folgenden Recht zur Neuerrichtung eines Gebäudes gedeckt.
- 19 Wie bereits ausgeführt, war Rechtsgrundlage für das Eigentum der LPG „Fortschritt“ am Stallgebäude das Nutzungsrecht nach § 8 Abs. 1 LPG-Gesetz 1959 bzw. sodann gemäß § 18 Abs. 1 LPG-Gesetz 1982 an den von den Genossenschaftsbauern eingebrachten Grundstücken. Diese Nutzungsrechte wurden noch vor dem Beitritt durch Gesetz vom 28. Juni 1990 (GBl I Nr. 38 S. 483) ersatzlos aufgehoben (Urteil vom 20. Juni 2002 - BVerwG 3 C 8.01 - Buchholz 115 Sonst. Wiedervereinigungsrecht Nr. 42 S. 65 f.; BTDrucks 12/2480 S. 77). Mit der Aufhebung war die Rechtsgrundlage des Gebäudeeigentums entfallen, so dass den LPGen Herausgabeansprüche der Grundstückseigentümer drohten. Der Zweck des daraufhin vom bundesdeutschen Gesetzgeber geschaffenen sogenannten Moratoriums nach Art. 233 § 2a EGBGB besteht unter anderem darin, den LPGen unbeschadet des Wegfalls ihres Nutzungsrechts das Gebäudeeigentum nach § 27 LPG-Gesetz 1982 einstweilen zu erhalten oder ihnen ein solches unter bestimmten - in Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 1 Buchst. a und b EGBGB normierten - Voraussetzungen zu verschaffen (Urteil vom 20. Juni 2002 a.a.O.; vgl. BTDrucks 12/2480 S. 77 f.). Wie die Tatbestände des Moratoriums zeigen, geht es um eine einstweilige Sicherung des aus der Zeit der DDR überkommenen Besitzstandes bis zu einer Bereinigung der Rechtsverhältnisse zwischen Grundstückseigentümern und Nutzern (vgl. BGH, Urteil

vom 11. Februar 1994 - V ZR 254/92 - NJW 1994, 1283 <1285 f.>). Das Moratorium knüpft danach an eine vor dem Beitritt mit Billigung staatlicher oder gesellschaftlicher Organe begonnene und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Art. 233 § 2a EGBGB am 22. Juli 1992 noch ausgeübte bauliche Nutzung fremder Grundstücke an (vgl. OLG Dresden, Urteil vom 31. März 1998 - 14 U 1362/97 - VIZ 1998, 638 <639>; vgl. auch BGH, Urteil vom 17. Dezember 1992 - V ZR 254/91 - NJW 1993, 859). Diese Nutzung darf gemäß Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 10 EGBGB „nach Umfang und Inhalt“ wie bisher ausgeübt werden, hinsichtlich des Umfangs der Nutzung jedenfalls in den Grenzen, die sich aus dem für Gebäude der errichteten Art Ortsüblichen ergeben (vgl. BGH, Urteil vom 13. Oktober 1995 - V ZR 254/94 - DtZ 1996, 19 <20> unter Hinweis auf Art. 233 § 4 Abs. 3 Satz 3 EGBGB; vgl. auch BGH, Urteil vom 8. Juli 1998 - XII ZR 116/96 - ZMR 1998, 754 <756>; BTDrucks 12/2480 S. 78: „auf das Haus“ bezogene Nutzung). Auf der Grundlage dieses Nutzungsrechts kann daher nicht gemäß Art. 233 § 2b Abs. 4 i.V.m. § 4 Abs. 3 EGBGB auf fremdem Grund und Boden ein neues Gebäude errichtet werden, dessen Nutzungszweck - wie hier - keinen Bezug zu der vor dem Beitritt mit Billigung staatlicher oder gesellschaftlicher Organe begonnenen baulichen Nutzung aufweist.

- 20 Eine solche Ausweitung des Nutzungsrechts wäre auch mit Blick auf den verfassungsrechtlichen Schutz des Eigentums nicht unbedenklich. Der Gesetzgeber der Bundesrepublik Deutschland durfte die in der DDR im Einklang mit der dortigen Rechtsordnung oder jedenfalls mit Billigung staatlicher oder gesellschaftlicher Organe entstandenen Nutzungsverhältnisse als weiterhin schutzwürdig ansehen, weil auf ihrer Grundlage werthaltige bauliche Investitionen vorgenommen wurden, die dem Nutzer bei einem Fortbestand der DDR in aller Regel auf Dauer zugute gekommen wären. Er durfte daher auch im Interesse des Rechtsfriedens zwischen den Beteiligten den überkommenen status quo bis zu einer Überführung der im Zeitpunkt des Beitritts vorhandenen Rechts- und Besitzverhältnisse in das Sachenrechtssystem des Bürgerlichen Gesetzbuchs aufrecht erhalten. Den Grundstückseigentümern sind die damit verbundenen Beschränkungen zuzumuten, weil sie durch die Wiedervereinigung überhaupt erst in die Lage versetzt wurden, Ansprüche in Bezug auf die ihnen gehörenden Grundstücke durchzusetzen (vgl. BVerfG, Beschluss vom 8. April

1998 - 1 BvR 1680/93 u.a. - BVerfGE 98, 17 <37 ff.>). Fehlt der bestimmungsgemäßen Nutzung des neu errichteten Gebäudes - wie hier - jeder Bezug zur vor dem Beitritt erfolgten baurechtlichen Genehmigung oder sonstigen staatlichen oder gesellschaftlichen Billigung, fehlt es auch an einem schutzwürdigen Vertrauen des Nutzers auf den Fortbestand der vor dem Beitritt ins Werk gesetzten baulichen Investitionen. Dem Grundstückseigentümer wäre eine solche bauliche Nutzung seines Grundeigentums nicht zumutbar.

- 21 2. Der danach vorliegende Verstoß gegen Bundesrecht zwingt zur Zurückverweisung der Sache an das Flurbereinigungsgericht (§ 144 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 VwGO).
- 22 a) Es kann nicht festgestellt werden, dass sich die angefochtene Entscheidung im Ergebnis als richtig erweist (§ 144 Abs. 4 VwGO).
- 23 Im Revisionsverfahren kann nicht abschließend geklärt werden, ob selbständiges Eigentum am Gemeindezentrum besteht, weil in Gestalt der Außenmauern und des Dachstuhls wesentliche Teile der alten Bausubstanz erhalten geblieben sind und dem Gebäude weiterhin dienen (Urteile vom 30. April 1998 a.a.O. und vom 9. März 1999 - BVerwG 3 C 21.98 - Buchholz 115 Sonst. Wiedervereinigungsrecht Nr. 21 S. 7 f.). Zwar spricht nach Aktenlage einiges dafür, dass dies der Fall ist. Die Sachlage ist jedoch zwischen den Beteiligten streitig; der Kläger hat in der mündlichen Verhandlung angegeben, dass an das ursprüngliche Gebäude in erheblichem Umfang angebaut worden sei. Außerdem hat das Flurbereinigungsgericht die Frage des Untergangs des Gebäudes ausdrücklich offen gelassen.
- 24 b) Im Revisionsverfahren kann auch nicht - umgekehrt - aus anderen Gründen eine der Klage stattgebende Sachentscheidung ergehen.
- 25 Entgegen der Auffassung des Klägers ist der angefochtene Anordnungsbeschluss nicht schon deshalb rechtswidrig, weil der Anwendungsbereich des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes nicht eröffnet ist. Zwar wird das Gebäude nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Das Verfahren nach § 64 LwAnpG ist je-

doch nicht auf eine Neuordnung landwirtschaftlich genutzter Flächen beschränkt. Mit Blick auf das gesetzliche Ziel einer Verbesserung der Struktur „ländlichen Grundbesitzes“ ist lediglich ausgeschlossen, von dem Instrument der Bodenordnung in einem städtisch geprägten Bereich Gebrauch zu machen (Urteil vom 9. Juli 1997 - BVerwG 11 C 2.97 - BVerwGE 105, 128 <134 ff.>). Vorliegend soll das Bodenordnungsverfahren in einem ländlich geprägten Bereich stattfinden. Es trifft auch nicht zu, dass ein Bodenordnungsverfahren nur dann eingeleitet werden kann, wenn vorab der Bestand von Gebäudeeigentum durch gesonderten Bescheid festgestellt wurde (vgl. Urteil vom 2. September 1998 - BVerwG 11 C 4.97 - BVerwGE 107, 177 <184 f.>).

- 26 3. Nach allem kommt es entscheidungserheblich darauf an, ob das ursprüngliche Gebäude durch den „Umbau“ in ein Gemeindezentrum mit Feuerwehrstützpunkt im oben genannten Sinne untergegangen ist und demzufolge ein neues Gebäude errichtet wurde. Diese Frage wird das Flurbereinigungsgericht nunmehr zu klären haben. Nicht klärungsbedürftig ist hingegen die zwischen den Beteiligten streitige Frage, ob die LPG das Stallgebäude auch noch nach der Wende als solches genutzt hat. Bei einem Untergang des Gebäudes im Zuge des Umbaus zu einem Gemeindezentrum kommt es nicht darauf an, ob das Gebäude bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 durch die Beigeladene zu 1 genutzt worden ist, weil auch wenn dies der Fall war, wegen der nachfolgenden Nutzungsänderung am Gemeindezentrum kein neues Gebäudeeigentum entstanden wäre. Ist das ursprüngliche Gebäude nicht untergegangen, ist auch das Eigentum daran nicht erloschen, so dass die entsprechende Tatbestandsvoraussetzung des § 64 LwAnpG für eine Zusammenführung von Flächen- und Gebäudeeigentum ohnehin vorliegt. Aus denselben Gründen kommt es nicht darauf an, ob neues Gebäudeeigentum deshalb nicht entstanden ist, weil das Gemeindezentrum nicht durch die Nutzungsberechtigte - die Beigeladene zu 1 -, sondern durch die Rechtsvorgängerin der Beigeladenen zu 2 errichtet wurde. Im Übrigen setzt die Begründung neuen Gebäudeeigentums nach Art. 233 § 4 Abs. 3 Satz 2 EGBGB nicht voraus, dass der Inhaber des Nutzungsrechts das Gebäude selbst errichtet, sondern nur, dass dies in Ausübung - „aufgrund“ - des Nutzungsrechts geschieht. Dazu genügt es, wenn das neue

Gebäude im Einverständnis mit dem Nutzungsberechtigten errichtet wurde. Dies ist nach den Feststellungen des Flurbereinigungsgerichts der Fall.

- 27 Der Senat weist abschließend darauf hin, dass das Flurbereinigungsgericht nicht gehalten ist, den Anordnungsbeschluss unter Inanspruchnahme der Gestaltungsbefugnis nach § 60 LwAnpG i.V.m. § 144 FlurbG entsprechend der nachträglich nach § 45 VwVfG erfolgten Antragstellung zu ändern und festzustellen, dass die Beigeladene zu 1 Eigentümerin des Gebäudes ist. Der Umstand, dass der Anordnungsbeschluss auf Antrag der Beigeladenen zu 2 ergangen ist, hat nicht zur Folge, dass der Beschluss deren Stellung als Inhaberin selbständigen Gebäudeeigentums für das weitere Verfahren verbindlich feststellt. Das Bodenordnungsverfahren ist als gestuftes Verfahren mit aufeinander abgestimmten Teilentscheidungen - Anordnungsbeschluss, Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung und Bodenordnungsplan - ausgestaltet (Urteil vom 10. Dezember 2003 - BVerwG 9 C 5.03 - Buchholz 424.02 § 64 LwAnpG Nr. 10 S. 13). Aus dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebot und dem Gebot effektiven Rechtsschutzes folgt, dass der Regelungsgehalt solcher Teilentscheidungen und damit die Anfechtungslast auf der jeweiligen Verfahrensstufe für Betroffene klar erkennbar sein müssen (vgl. Urteil vom 9. September 1988 - BVerwG 7 C 3.86 - BVerwGE 80, 207 <215 f.>). Nach dem Wortlaut des § 64 LwAnpG ist die Zuordnung des Gebäudes oder der Fläche an einen bestimmten Eigentümer nur im Zusammenhang mit dem Antragserfordernis von Bedeutung. Die Vorschrift des § 64 LwAnpG gibt keinen Anhaltspunkt für eine darüber hinausgehende materiell-rechtliche Bedeutung der Antragstellung in dem Sinne, dass aufgrund der antragsgemäßen Einleitung des Bodenordnungsverfahrens für das weitere Verfahren verbindlich feststeht, wer „Eigentümer des Gebäudes“ oder wer „Eigentümer der Fläche“ ist. Vor diesem Hintergrund kann auch dahin stehen, ob der Anordnungsbeschluss in seinem Entscheidungsteil ausdrücklich feststellt, dass die Beigeladene zu 2 Eigentümerin des Gebäudes ist. Die verbindliche, mit einer entsprechenden Anfechtungslast verbundene Feststellung, wer Eigentümer des Gebäudes und wer Grundstückseigentümer ist, wird im Rahmen der Entscheidung des Bodenordnungsplans nach § 59 LwAnpG über die Zusammenführung von Gebäude- und Bodeneigentum getroffen. Wie bereits ausgeführt, ist im Bodenordnungsplan nun-

mehr entsprechend der eigentumsrechtlichen Lage ein Verzicht der Beigeladenen zu 1 auf ihr Eigentum am Gemeindezentrum zugunsten der Beigeladenen zu 2 enthalten. Damit wären etwaige fehlerhafte Aussagen des Anordnungsbeschlusses über ein Gebäudeeigentum der Beigeladenen zu 2 gegenstandslos geworden.

Dr. Storost

Dr. Nolte

Domgörgen

Dr. Christ

Prof. Dr. Korbmacher

### B e s c h l u s s

Der Wert des Streitgegenstandes für das Revisionsverfahren wird auf 5 000 € festgesetzt (§ 52 Abs. 2, § 47 Abs. 1 Satz 1 GKG).

Dr. Storost

Dr. Christ

Prof. Dr. Korbmacher



Sachgebiet: BVerwGE: nein  
Flurbereinigungsrecht Fachpresse: ja

Rechtsquellen:

GG	Art. 14 Abs. 1 Satz 2
LwAnpG	§§ 59, 64
EGBGB	Art. 233 § 2a Abs. 1, § 2b Abs. 2 und 4, § 4 Abs. 3 und 6, Art. 231 § 5
LPG-Gesetz 1959	§§ 8, 13
LPG-Gesetz 1982	§§ 18, 27

Stichworte:

Bodenordnungsverfahren; Anordnungsbeschluss; Antragstellung; Bodenordnungsplan; Regelungsgehalt; LPG; Gebäudeeigentum; Fortbestand; Erlöschen; Untergang/Errichtung eines Gebäudes; Moratorium; Nutzungsrecht; Nutzungszweck; Vertrauensschutz.

Leitsätze:

1. Art. 233 § 4 Abs. 3 Satz 2 EGBGB gibt keine Befugnis zur Errichtung neuer Gebäude auf fremdem Grund und Boden, die nach Umfang oder Nutzungszweck vom Inhalt des konkreten Nutzungsrechts abweichen.

2. Bezogen auf das Gebäudeeigentum ohne dingliches Nutzungsrecht nach Art. 233 § 2b EGBGB bedeutet dies, dass der Nutzungszweck des neu zu errichtenden Gebäudes der baulichen Nutzung entsprechen muss, die vor dem Beitritt mit baurechtlicher Genehmigung oder sonst mit Billigung staatlicher oder gesellschaftlicher Organe begonnen worden ist.

3. Die verbindliche, mit einer entsprechenden Anfechtungslast verbundene Feststellung, wer Eigentümer des Gebäudes und wer Eigentümer der Fläche ist, trifft grundsätzlich nicht der Beschluss über die Einleitung des Bodenordnungsverfahrens nach § 64 LwAnpG, sondern der Bodenordnungsplan nach § 59 LwAnpG im Rahmen der Regelungen über die Zusammenführung von Gebäude- und Flächeneigentum.

Urteil des 9. Senats vom 19. Januar 2011 - BVerwG 9 C 3.10

I. OVG Greifswald vom 24.02.2010 - Az.: OVG 9 K 28/03 -