

Az.: F 7 C 6/12

Beglaubigte
Abschrift



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

Flurbereinigungsgericht

In der Verwaltungsrechtssache

1. des Herrn

2. Frau

- Kläger -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte Partnerschaft

gegen

den Landkreis Bautzen
Amt für Bodennutzung
Vermessung und Geoinformation
Sachgebiet Flurneuordnung
Macherstraße 55, 01917 K.....

- Beklagter -

beigeladen:

1. AG
vertreten durch den Vorstand

2. Frau

prozessbevollmächtigt zu 1.:
Rechtsanwälte

wegen

Bodenordnungsverfahren O.....
hier: Klage

hat der 7. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Präsidenten des Obergerverwaltungsgerichts Künzler, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann die ehrenamtlichen Richter Ross, Aust und Thiele aufgrund der mündlichen Verhandlung

vom 17. April 2015

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens. Es wird ein Pauschsatz von 750,- € festgesetzt. Die Gebührenpflicht wird angeordnet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Die Kläger wenden sich gegen den Anordnungsbeschluss des Staatlichen Amtes für Ländliche Entwicklung K..... - im Folgenden ALE - vom 11. Oktober 2007 in Gestalt des Widerspruchsbescheids des Beklagten vom 12. Januar 2012.
- 2 Eigentümer des Flurstücks Nr. F1, eingetragen im Grundbuch von S..... - Grundbuchamt K..... -, Blatt F2, war H....., der am 26. August 1965 verstarb. Nach dem gemeinschaftlichen Erbschein des Staatlichen Notariats D..... vom 24. November 1965 wurde er von seiner Ehefrau G..... und seinen Kindern, E....., der Klägerin zu 2 und dem Kläger zu 1, zu je einem Viertel

beerbt. E....., geb. R..... verstarb am 11. Juni 1968 und wurde nach dem Erbschein des Staatlichen Notariats D..... vom 12. Juli 1968 von ihrer Tochter A..... beerbt. Diese übertrug den Erbteil ihrer Mutter an dem Erbe nach H..... mit notariellem Erbteilsüberlassungsvertrag vom 27. November 2013 an den Kläger zu 1. Erbe von G....., die am 15. April 2001 verstarb, ist ausweislich des Erbscheins des Amtsgerichts D..... vom 6. August 2014 der Kläger zu 1.

- 3 Eigentümerin der Flurstücke F3 und F4, eingetragen im Grundbuch von S..... - Grundbuchamt K..... -, Grundbuchblatt, ist die Beigeladene zu 2.
- 4 Eigentümer der Gebäude ist ausweislich des Gebäudegrundbuchs (Blatt) die Beigeladene zu 1. Danach bezieht sich das Gebäudeeigentum auf einen Bergeraum auf dem Flurstück Nr. F4, F1, F5 und F6, fünf Jauchehälter von jeweils 78 m² Gebäudegrundfläche auf den Flurstücken Nr. F4, F5, F6 und F1, drei Stallgebäude auf den Flurstücken Nr. F1 und F4 mit einer Grundfläche von jeweils 770 m² sowie ein Melkhaus auf dem Flurstück Nr. F1 und F4 mit einer Gebäudegrundfläche von 136 m².
- 5 Mit Schreiben vom 10. September 1991 beantragte die LPG (T) „K.....“ G..... mittels eines Sammelantrags zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse die Zusammenführung von getrenntem Boden- und Gebäudeeigentum. Der Antrag bezog sich dabei auf die Gebäude und baulichen Anlagen auf den Flurstücken F3, F4, F6, F6/a, F1 und F7 der Gemarkung S..... Mit notariellem Vertrag vom 14. Juli 1992 vereinbarte die LPG (T) „K.....“ G..... mit zwei weiteren LPGen, das jeweilige Betriebsvermögen rückwirkend zum 31. Dezember 1991 als Sacheinlage in die Beigeladene zu 1 einzubringen.
- 6 Mit Schreiben vom 22. Juni 1994 - eingegangen am 23. Juni 1994 - beantragte die Beigeladene zu 2 ebenfalls die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse für einen Bergeraum (Flurstück F4), Teile der Milchviehanlage (Flurstück F3), Silos sowie eine Waage.
- 7 In der Niederschrift des Staatlichen Amtes für Ländliche Neuordnung - ALN - vom 13. Juni 1995 ist aufgeführt:

„Teilnehmer ... L..... A.... AG...

Folgende bauliche Anlagen sind noch nicht zusammengeführt, d. h. Antragstellung durch A.... AG bleibt bestehen:

...Kombinat S.....

Kombinat S..... Silos“.

- 8 Am 12. November 2002 beantragte auch der Kläger zu 1 im Namen der Erbengemeinschaft R..... die Zusammenführung des Grund- und Bodeneigentums für „das Rinderkombinat O.....“.
- 9 Mit Bescheiden vom 4. März 2004, 8. März 2004 und 5. Mai 2004 stellte das Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen für die hier in Streit stehenden Gebäude und baulichen Anlagen gesondertes Gebäudeeigentum fest. Die Beigeladene zu 1 wurde danach am 15. Februar 2005 als selbstständige Gebäudeeigentümerin im Grundbuch von S....., Blätter und eingetragen.
- 10 Mit Bescheid vom 11. Oktober 2007 ordnete das damalige ALE K..... das Bodenordnungsverfahren an. Zum Verfahrensgebiet gehören nach diesem die Flurstücke Nr. F3, F10, F4, F11, F6, F5, F1, F13, F7, F8 und F9 der Gemarkung O..... mit einer Größe von ca. 10 ha. Die Abgrenzung des Verfahrensgebiets erfolgte ausweislich der in der Anlage beigefügten Gebietskarte.
- 11 Der Kläger zu 1 legte mit Schreiben vom 19. März 2008 Widerspruch gegen die Anordnung des Bodenordnungsverfahrens „O..... (Rinderkombinat)“ vom 11. Oktober 2007 ein, den der Beklagte aufgrund von Nachsichtgewährung zuließ.
- 12 Der Bundesgerichtshof entschied mit Urteil vom 19. Oktober 2007 - V ZR 42/07 - in einem Rechtsstreit zwischen der Klägerin zu 2 und der LPG (T) „K.....“ G..... i. L., deren Streithelferin die Beigeladene zu 1 war, über ein Nutzungsentgelt, dass der Gebäudeeigentümer gegenüber dem Grundstückseigentümer zum Besitz berechtigt und Schuldner des nach Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 4 EGBGB zu entrichtenden Entgelts sei. Die Vorschrift gebe dem Grundstückseigentümer gegen den Nutzer für die Zeit vom 1. Januar 1995 bis zur sachrechtlichen Bereinigung unter den dort genannten

Voraussetzungen einen Anspruch auf Entgelt. Dies gelte auch für den beanspruchten Moratoriumszins. Der Bundesgerichtshof führte dabei aus, dass eine Bindung an die Feststellung im Zuordnungsbescheid gem. Art. 233 § 2b Abs. 3 EGBGB im vorliegenden (zivilrechtlichen) Rechtsstreit nicht bestehe. Die gebotene Prüfung ergebe, dass die LPG (T) „K.....“ G..... i. L. jedenfalls in dem Zeitraum vom 22. Juli 1992 bis zum 31. Dezember 1994 Eigentümerin der Stallgebäude gewesen sei. Das Gebäudeeigentum sei gem. § 13 Abs. 2 LPGG 1959 mit der Bebauung des Grundstücks durch eine LPG im Jahre 1972 entstanden. Die Beigeladene zu 1 (im Verfahren vor dem BGH Streithelferin) sei nicht Inhaberin des Vermögens von drei sich zusammenschließenden LPGen geworden. Die beabsichtigte Umwandlung sei fehlgeschlagen und auch keine Veräußerung aus der Liquidation erfolgt. Die LPG (T) „K.....“ G..... i. L. sei Eigentümerin der Stallgebäude geblieben, da die Übertragung des Vermögens der LPGen wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot nach § 134 BGB nichtig sei.

- 13 Mit Beschluss des Amtsgerichts D..... - Registergericht - vom 7. April 2008 wurde über das Vermögen der LPG „K.....“ G..... die Nachtragsliquidation angeordnet.
- 14 In den Vollversammlungen der LPG (P) B..... i. L., der LPG (T) O..... i. L. und der LPG (T) „K.....“ G..... i. L. am 9. Juni 2008 wurde der Einbringungsvertrag vom 14. Juli 1992 genehmigt und einer Nachtragsvereinbarung zugestimmt.
- 15 Im notariellen Nachtrag zum Einbringungsvertrag (vom 14. Juli 1992) der LPG (T) „K.....“ G..... i. L. vom 11. Juni 2008 heißt es:

„Mit Urkunde vom 14.07.1992 ...hat die LPG ‚K.....‘ i. L. zwecks Erfüllung ihrer mit geänderter Gründungsurkunde vom gleichen Tage übernommenen Sacheinlageverpflichtung ihr gesamtes zum Bilanzstichtag 31.12.1991 ausgewiesenes Vermögen einschließlich Grundstücke, Gebäude und Beteiligungen mit allen Aktiva und Passiva in die L..... A.... AG eingebracht und zu deren Alleineigentum aufgelassen. Gleichzeitig bzw. im Gegenzug wurde der LPG ‚K.....‘ i. L. eine Beteiligung an der L..... Agar AG in Form von Aktien gewährt.

Die LPG ‚K.....‘ G..... befindet sich seit dem 01.01.1992 in gesetzlich angeordneter Liquidation.

Nach nunmehr geltender Rechtsprechung besteht kein Anlass mehr, die Einbringung bzw. Veräußerung des gesamten Betriebsvermögens der LPG ‚K.....‘ G..... i. L. an

die L..... A.... AG als gesetzwidrig zu erachten. Es ist auch zulässig, im Rahmen der Liquidation das gesamte LPG-Vermögen zu veräußern und dabei als Gegenleistung keinen Kaufpreis in Geld zu vereinbaren, sondern das Unternehmen auf eine andere Gesellschaft gegen Gewährung von Anteilsrechten zu übertragen“.

- 16 In der öffentlichen Sitzung des Landgerichts Bautzen vom 20. Januar 2011 - 3 O 119/07 - verglichen sich die Klägerin zu 2 und die Beigeladene zu 1 über die Höhe des Nutzungsentgelts. Der Kläger zu 1 zog daraufhin in der Abhilfeverhandlung zum Widerspruch gegen den Anordnungsbeschluss des Beklagten vom 26. April 2011 den Neuordnungsantrag vom 12. November 2002 zurück. Die Durchführung des Verfahrens nach dem achten Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes sei nach dem abgeschlossenen Vergleich nicht mehr erforderlich. Der Anordnungsbeschluss sei aufzuheben. Mit Schreiben vom 31. Mai 2011 bestätigte die Flurbereinigungsbehörde die Antragsrücknahme und teilte dem Kläger zu 1 mit, dass eine Einstellung des Verfahrens nicht erfolgen könne, da noch weitere Anträge gestellt worden seien. Im Verlaufe eines weiteren Gesprächs am 9. August 2011 kam eine Einigung nicht zustande.
- 17 Mit Widerspruchsbescheid vom 12. Januar 2012 wies der Beklagte den Widerspruch der Kläger vom 19. März 2008 zurück. Dieser sei zwar nicht innerhalb der geltenden Frist eingelegt, jedoch zugelassen worden. Die Voraussetzungen nach § 56 Abs. 1 LwAnpG seien gegeben. Ein freiwilliger Landtausch sei gescheitert. Es lägen unterschiedliche Auffassungen zu den Abfindungswerten vor. Aus Gründen des Sachzusammenhangs seien mehrere Anträge zusammengefasst worden. Die Abgrenzung des Verfahrensgebietes orientiere sich am Neuordnungsauftrag. Ziel sei es, BGB-konforme Verhältnisse zu schaffen. Die Beigeladene zu 2 habe einen Zusammenführungsantrag gestellt. Die Antragsberechtigung sei aus Sicht des Beklagten aber auch von der Beigeladenen zu 1 ausreichend nachgewiesen worden. Die Nachweisführung über die Entstehung gesonderten Eigentums an Gebäuden und baulichen Anlagen sei anhand vorgelegter Bauunterlagen erfolgt. Dies gelte auch vor dem Hintergrund, dass die baulichen Anlagen nicht durch die jeweiligen Bodeneigentümer errichtet worden seien. Die Flurbereinigungsbehörde gehe aufgrund der vorgelegten Unterlagen davon aus, dass ein Besitzrecht gem. Art. 233 § 2a Abs. 1 Buchst. a EGBGB entstanden sei und die Errichtung der Gebäude auf der Grundlage eines durch damalige Rechtsvorschriften geregelten Nutzungsrechts bzw.

entsprechend den Rechtsvorschriften mit Billigung staatlicher Stellen erfolgt sei. Die Entscheidung des Bundesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen zur Feststellung gesonderten Eigentums stütze das Ergebnis. Das Schreiben des rechtlichen Vertreters der Beigeladenen zu 1 vom 18. Mai 2011 zur Aufrechterhaltung des 1991 durch die LPG „K.....“ G..... gestellten Antrags könne als Antrag der Beigeladenen zu 1 gewertet werden. Außerdem sei die Beigeladene zu 1 deren Rechtsnachfolgerin.

18 Der Widerspruchsbescheid wurde den Klägern mittels Postzustellungsurkunde am 3. Februar 2012 zugestellt.

19 Die Kläger haben am 5. März 2012 (Montag) Klage erhoben.

20 Sie tragen vor, dass die Voraussetzungen für die Einleitung eines Bodenordnungsverfahrens i. S. v. § 56 Abs. 1 LwAnpG nicht erfüllt seien. Es fehle bereits an einem Scheitern eines freiwilligen Landtauschs. Der Kläger zu 1 und die Beigeladene zu 1 hätten sich bis Ende 2011 bzw. Anfang des Jahres 2012 in intensiven Verhandlungen über einen freiwilligen Landtausch befunden. Der Beklagte sei dabei aber seiner Aufgabe als Mittler nicht ausreichend nachgekommen. Im Weiteren sei die Beigeladene zu 1 keine statthafte Beteiligte. Es werde bestritten, dass die Beigeladene zu 1 Eigentümerin der auf den Flurstücken Nr. F3, F4, F6, F5, F1 und F7 der Gemarkung O..... befindlichen Gebäude sei. Der Neuordnungsantrag sei durch die damalige LPG (T) „K.....“ G..... i. L. gestellt worden. Die Anlagen seien bereits nicht von dieser LPG errichtet und genutzt worden, sondern von einer Gemeinschaftseinrichtung mehrerer ehemaliger LPGen. Nutzerin bis zum Jahr 1998 sei die A.... GmbH G..... - O..... gewesen, die eine Milchviehanlage betrieben habe. Dieses Unternehmen sei aber nicht als Antragsteller im vorliegenden Verfahren aufgetreten. Die L..... A.... AG sei weder Rechtsnachfolgerin der LPG (T) „K.....“ G..... i. L., auf das Urteil des BGH vom 19. Oktober 2007 werde verwiesen, noch habe diese wirksam den hier streitgegenständlichen Antrag gem. § 53 Abs. 1 LwAnpG stellen können.

21 Schließlich sei der räumliche Umgriff des Anordnungsbeschlusses nicht ausreichend. Eine Landabfindung sei aufgrund der geringen Zahl und der fehlenden Qualität der

konkret einbezogenen (wenigen) Flurstücke nicht möglich. Außerdem sei die beigelegte Karte teilweise fehlerhaft. Die Flurstücke der Gemarkung O..... Nr. F1 und F8 seien mehrfach falsch bezeichnet. Der eingeschlagene Verfahrensweg sei wegen einer geringen Restnutzungsdauer entbehrlich.

22 Die Kläger beantragen,

den Anordnungsbeschluss des Staatlichen Amtes für Ländliche Entwicklung K..... vom 11. Oktober 2007 für die Flurstücke Nr. F3, F10, F4, F11, F6, F5, F13, F7, F8 und F12 der Gemarkung O....., Gemeinde S..... in Gestalt des Widerspruchsbescheids des Landratsamtes Bautzen vom 12. Januar 2012 aufzuheben und

hilfsweise festzustellen, dass der Anordnungsbeschluss des Staatlichen Amtes für Ländliche Entwicklung K..... vom 11. Oktober 2007 des Landkreises K..... für die Flurstücke Nr. F3, F10, F4, F11, F6, F5, F1, F13, F7, F8 und F14 der Gemarkung O....., Gemeinde S..... in Gestalt des Widerspruchsbescheids des Landratsamtes Bautzen, vom 12. Januar 2012 mit Rücknahme des Antrags auf Durchführung des Bodenordnungsverfahrens der Beigeladenen zu 2 mit Schreiben vom 9. Januar 2014 seine Wirksamkeit verloren hat und keinerlei Rechtswirkung mehr von ihm ausgeht.

23 Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

24 Er trägt vor, dass die angegriffenen Bescheide rechtmäßig seien. Ein freiwilliger Landtausch sei nicht zustande gekommen. Er habe bei Gesprächen in den Jahren 1996 und 2006 auf den freiwilligen Landtausch aufmerksam gemacht und vermittelnd zur Seite gestanden. Es habe aber keine Bereitschaft zum freiwilligen Landtausch bestanden. Die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens sei notwendig. Die Diskrepanz zwischen dem Eigentum an Grund und Boden sowie den aufstehenden Gebäuden könne nur einheitlich gelöst werden. Eine Zerschlagung der wirtschaftlich nutzbaren Einheit der aufstehenden Gebäude erscheine im Hinblick auf die Förderung der Landwirtschaft nicht sinnvoll. Die Anlagen seien ohne größere Investitionen agrarisch nutzbar. Die Beigeladene zu 1 sei im Grundbuch als Gebäudeeigentümerin eingetragen und damit antragsberechtigt. Sie sei auch Rechtsnachfolgerin der LPG (T) „K.....“ G..... i. L. Anhaltspunkte für die Annahme einer offenkundigen Unrichtigkeit des Grundbuchs lägen nicht vor und seien von den Klägern auch nicht

vorgetragen worden. Die Abgrenzung des Verfahrensgebietes sei sachgerecht erfolgt und entspreche den vorgefundenen Gegebenheiten. Es seien weitere Flurstücke der Sachgemeinschaft zur Behebung bodenordnungsrechtlicher Konflikte mit in das Verfahrensgebiet - wie das Flurstück F13 (Zuwegung) - einbezogen. Das Flurstück F11 - mit dem aufstehenden Einfamilienhaus - werde über das Flurstück F13 erschlossen. Des Weiteren befänden sich auf der Flurstücksgrenze des Grundstücks F11 zu dem Flurstück F1 Anlagen, die zu dem genannten Eigenheim gehörten und in das Flurstück F1 hineinragten. Die Einbeziehung des Grundstücks F9 finde seine Rechtfertigung darin, dass die Pflasterung des Weges auf dem Flurstück F10 über die Grundstücksgrenze hinaus vorgenommen werde.

25 Der Senat hat mit Beschluss vom 22. Januar 2013 die im Gebäudegrundbuch eingetragene Eigentümerin der aufstehenden Gebäude sowie die Bodeneigentümerin von im Verfahrensgebiet liegenden Grundstücken beigeladen.

26 Die Beigeladene zu 1 beantragt,

die Klage abzuweisen.

27 Die Beigeladene zu 1 trägt vor, dass ein Nachtragsliquidationsverfahren durchgeführt worden sei. In der Mitgliederversammlung am 9. Juni 2011 sei der Einbringungsvertrag vom 14. Juli 1992 genehmigt worden. Die fehlgeschlagene Umstrukturierung der LPG (T) „K.....“ sei damit im Wege der übertragenen Auflösung analog § 179a AktG wirksam geworden.

28

Die Beigeladene zu 2 hat mit Schreiben vom 9. Januar 2014 mitgeteilt, dass sie ihren Antrag vom 22. Juni 1994 zur „Regelung der Eigentumsverhältnisse in einem Verfahren nach dem Landwirtschaftsgesetz“ zurückziehe.

29 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakten und den zugrunde liegenden Behördenvorgang (5 Ordner) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

30 Der Senat konnte verhandeln und entscheiden, obwohl die Beigeladene zu 2 zur mündlichen Verhandlung nicht erschienen ist (§ 125 Abs. 1 i. V. m. § 102 Abs. 2 VwGO).

31 Die Klage ist zulässig, aber weder im Haupt- noch im Hilfsantrag begründet.

32 Die Klage hat im Hauptantrag keinen Erfolg, weil der Beschluss über die Anordnung des Bodenordnungsverfahrens vom 11. Oktober 2007 und der Widerspruchsbescheid des Beklagten vom 12. Januar 2012 rechtmäßig sind (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

33 Die Voraussetzungen für die Einleitung des Bodenordnungsverfahrens liegen vor (§ 56 Abs. 1 LwAnpG), insbesondere fehlt es nicht an einem Antrag gem. § 64 Satz 1 LwAnpG. Ermächtigungsgrundlage für die Anordnung des Bodenordnungsverfahrens sind § 53 Abs. 1, § 56 Abs. 1, § 64 LwAnpG. Hiernach sind u. a. zur Wiederherstellung der Einheit von selbständigem Eigentum an Gebäuden, Anlagen und Anpflanzungen und dem Eigentum an Grund und Boden auf Antrag eines Beteiligten die Eigentumsverhältnisse an Grundstücken unter Beachtung der Interessen der Beteiligten neu zu ordnen. Erfasst werden Flächen, auf denen auf der Grundlage eines durch Rechtsvorschriften geregelten Nutzungsrechts Gebäude und Anlagen errichtet wurden, die in selbständigem Eigentum der LPG stehen. Hierzu zählt (vgl. **Art. 233 § 2b Abs. 2 EGBGB**) auch selbständiges Gebäudeeigentum, das nach § 13 Abs. 2 LPGG 1959 entstanden ist, wenn die LPG die Gebäude auf von ihr genutztem Boden errichtet hat. Antragsberechtigt sind nach § 64 Satz 1 LwAnpG der Grundstückseigentümer und der Gebäudeeigentümer.

34 Die Flurneuordnungsbehörde darf bei Ermittlung der Beteiligten des Bodenordnungsverfahrens grundsätzlich auf die Eintragungen im Grundbuch oder - wie hier - im gemäß Art. 233 § 2b Abs. 2 EGBGB angelegten Gebäudegrundbuchblatt abstellen. Dieser Nachweis genügt zur Annahme der Antragsbefugnis, denn nach § 57 LwAnpG, der § 12 FlurbG entspricht, hat die Flurneuordnungsbehörde die Beteiligten des Bodenordnungsverfahrens grundsätzlich aufgrund der Eintragungen im Grundbuch zu ermitteln. § 57 LwAnpG und § 12 FlurbG knüpfen dabei an die Vermutungsregelung des **§ 891 BGB** und die Erwägung an, dass sich die Eigentumsverhältnisse aus dem Grundbuch ergeben (SächsOVG, Urt. v. 24. Februar

2010 - F 7 D 26/06 - RdL 2010, 248, juris Rn. 26 m. w. N.). Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 10. Dezember 2003 (- 9 C 5/03 -, juris Rn. 1) dazu das Folgende ausgeführt:

„Die Antragsbefugnis ist nach § 57 LwAnpG ,auf der Grundlage der Eintragungen im Grundbuch zu ermitteln'. Entsteht Streit über die Eigentumslage, weil diese sich nicht aus den Grundbucheintragungen ergibt, ist die Antragsbefugnis des Antragstellers von Amts wegen zu ermitteln ... Zu diesem Zweck ist die Eigentumslage zur Zeit der DDR auf der Grundlage der insoweit für den Beitritt erlassenen Vorschriften nachzuzeichnen. Letztere ordnen, soweit es um LPG-Gebäudeeigentum geht, in Art. 233 § 2b Abs. 2 EGBGB die Anlegung eines Gebäudegrundbuchblatts und damit die Geltung des Immobiliarsachenrechts der Bundesrepublik Deutschland an ...Soweit demnach - wie hier - der Nutzer landwirtschaftlicher Gebäude oder Anlagen als Antragsteller nach § 64 LwAnpG auftritt, richtet sich seine Antragsbefugnis somit danach, ob er sein Gebäudeeigentum nachweisen kann. Das setzt voraus, dass er entweder zu Recht im Gebäudegrundbuch eingetragen ist oder diese Eintragung nachträglich beanspruchen kann, wenn sie bislang noch nicht erfolgt ist. Weitergehende Anforderungen an die Antragsbefugnis stellt § 64 LwAnpG nicht.“

- 35 Dies zugrunde gelegt, sind die Kläger und die Beigeladene zu 2 Eigentümer von Grundstücken, die im Verfahrensgebiet liegen und damit antragsberechtigt. Allerdings hat der Kläger zu 1 den Antrag gem. § 64 S. 1 LwAnpG im Widerspruchsverfahren bzw. die Beigeladene zu 2 im Klageverfahren mit Schriftsatz vom 9. Januar 2014, der dem Beklagten mit Verfügung vom 13. Januar 2014 zugeleitet worden ist, zurückgenommen. Ihre Anträge gem. § 64 Satz 1 LwAnpG sind damit jeweils rückwirkend entfallen.
- 36 Der Beklagte war zur Einleitung des Bodenordnungsverfahrens (§ 56 Abs. 1 LwAnpG) aber ferner aufgrund des Antrags der Gebäudeeigentümerin berechtigt. Eigentümerin der streitgegenständlichen Gebäude und Anlagen ist ausweislich der am 15. Februar 2005 erfolgten Eintragung im Gebäudegrundbuchblatt die Beigeladene zu 1. Dabei wurde der Antrag zur Zusammenführung des getrennten Boden- und Gebäudeeigentums zunächst von der LPG (T) „K.....“, G..... mit Schreiben vom 10. September 1991 gestellt, der aber nach dem Inhalt der Niederschrift über die Beratung vom 13. Juni 1995 durch die Beigeladene zu 1 fortgeführt wurde („Antragstellung bleibt bestehen“) und ausweislich des nachfolgenden in den Akten befindlichen Schriftverkehrs von dieser auch nach dem 15. Februar 2005 weiter aufrecht erhalten wurde.

- 37 Dabei kann hier offen bleiben, ob die Beigeladene zu 1 bereits am 13. Juni 1995 Rechtsnachfolgerin der LPG (T) „K.....“ G..... war, denn im Rahmen eines durchgeführten Verfahrens nach dem Vermögenszuordnungsgesetz ist zugunsten der Beigeladenen zu 1 mit Bescheiden des Bundesamts zur Regelung offener Vermögensfragen vom 4. März 2004, 8. März 2004 und 5. Mai 2004 in Bezug auf die in Streit stehenden Gebäude und baulichen Anlagen gesondertes Gebäudeeigentum festgestellt und die Beigeladene zu 1 danach am 15. Februar 2005 im gemäß Art. 233 § 2b Abs. 2 EGBGB angelegten Gebäudegrundbuchblatt als selbstständige Gebäudeeigentümerin eingetragen worden. Diese Eintragung ist damit so lange maßgebend, bis der Nachweis der Unrichtigkeit erbracht ist (vgl. OVG M-V, Urt. v. 13. September 2006, RdL 2007, 106, m. w. N.).
- 38 Einen Nachweis der Unrichtigkeit der Eintragung im Gebäudegrundbuchblatt ist nicht erbracht worden. Ein solcher ist zunächst nicht erbracht, wenn zu Vorfragen des Eigentumserwerbs divergierende Entscheidungen ergangen sind. Denn es ist nicht Aufgabe der Flurneuordnungsbehörde oder des nachfolgend angerufenen Flurbereinigungsgerichts, im Zusammenhang mit der Einleitung des Bodenordnungsverfahrens über die streitig gebliebenen Fragen zu entscheiden. 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 (BVerwG, Beschl. v. 26. August 2005, Buchholz 424.02 § 57 LwAnpG Nr. 1).
- 39 Zwar hat hier der Bundesgerichtshof mit Urt. v. 19. Oktober 2007 (a. a. O.) entschieden, dass er an die Feststellungsbescheide des Bundesamts zur Regelung offener Vermögensfragen nicht gebunden sei, da die Klägerin zu 2 ihren Anspruch auf Moratoriumszins sonst gegenüber dem festgestellten Gebäudeeigentümer nicht mehr mit Erfolg durchsetzen könne. Es handelt sich hier aber um ein zivilrechtliches Urteil, dem eine andere Fallkonstellation mit anderen Zielkonflikten - Entrichtung eines Nutzungsentgelts - zugrunde lag. Soweit der Bundesgerichtshof im Weiteren ausgeführt hat, dass die Beigeladene zu 1 nicht durch Umwandlung Eigentümerin des Vermögens von drei LPGen geworden sei, da der notarielle Einbringungsvertrag vom 14. Juli 1992 nicht zu einem Übergang des Vermögens der LPG (T) „K.....“ G..... i. L. auf die Beigeladene zu 1 geführt habe, vielmehr die LPG (T) „K.....“ G..... i. L.

in dem Zeitraum vom 22. Juli 1992 bis zum 31. Dezember 1994 Eigentümerin der Stallgebäude geblieben sei, lässt sich daraus nicht entnehmen, dass es an einem wirksamen Antrag des Gebäudeeigentümers in Bezug auf den angegriffenen Anordnungsbeschluss und Widerspruchsbescheid gefehlt haben könnte.

- 40 Der Bundesgerichtshof ist vielmehr nur zu dem Ergebnis gekommen, dass die Umwandlung fehlgeschlagen und die LPG „K.....“ G..... i. L. in dem Zeitraum vom 22. Juli 1992 bis zum 31. Dezember 1994 Eigentümerin der Stallgebäude geblieben ist. Er ist aber nicht zu dem Ergebnis gekommen, dass Gebäudeeigentum nicht entstanden ist. Er hat vielmehr entschieden, dass Gebäudeeigentum nach § 13 Abs. 2 LPGG 1959 mit der Bebauung des Grundstücks durch eine LPG im Jahre 1972 entstanden und die LPG (T) „K.....“ G..... i. L. jedenfalls in dem Zeitraum vom 22. Juli 1992 bis zum 31. Dezember 1994 Eigentümerin der Stallgebäude gewesen ist. Auch bei Berücksichtigung dieses Sachverhalts ist die angegriffene Anordnung des Bodenordnungsverfahrens nicht zu beanstanden, da der Antrag auf Zusammenführung des Gebäude- und Grundeigentums zunächst von der LPG (T) „K.....“ G..... gestellt worden ist und er bei Annahme der Unwirksamkeit der Umwandlung als Antrag der LPG (T) „K.....“ G..... i. L. fortbestehen würde, so dass nur ein anderer Beteiligter in den Anordnungsbeschluss aufzunehmen wäre.
- 41 Letztlich kann die Frage der fehlgeschlagenen Umwandlung aber dahinstehen, weil der Nachweis der Unrichtigkeit des Gebäudegrundbuchblatts nicht erbracht ist. Das Gebäudegrundbuchblatt, dessen Berichtigung die Kläger - auch nach dem 19. Oktober 2007 - nicht beantragt haben, weist die Beigeladene zu 1 weiter als Gebäudeeigentümerin aus. Zudem ist zu berücksichtigen, dass in den Vollversammlungen der LPG (P) B..... i. L., der LPG (T) O..... i. L. und der LPG (T) „K.....“ G..... i. L. am 9. Juni 2008 der Einbringungsvertrag vom 14. Juli 1992 genehmigt worden sowie daran anknüpfend in den genannte Einbringungsvertrag am 11. Juni 2008 ein Nachtrag aufgenommen worden ist und damit der vom Bundesgerichtshof gerügte Fehler bei der Eigentumsübertragung geheilt worden sein dürfte.
- 42 Denn nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wird eine fehlgeschlagene Umstrukturierung einer LPG im Wege einer übertragenden Auflösung analog § 179a

AktG wirksam, wenn die durch ihren Nachtragsliquidator vertretene LPG i. L. in einem Vertrag mit dem neuen Unternehmen die Veräußerung ihres gesamten Vermögens aus der Liquidation gegen die Gewährung von Anteilsrechten an dem neuen Unternehmen vereinbart und die Mitgliederversammlung dem zustimmt (vgl. BGH,

Beschl. v. 28. November 2008, RdL 2009, 103, m. w. N.). In dem genannten Beschluss hat der Bundesgerichtshof dazu ausgeführt:

„Zwar ist die Umstrukturierung einer LPG durch Übertragung ihres gesamten Vermögens als Sacheinlage in ein neu gegründetes Unternehmen analog § 179a AktG (übertragende Auflösung) unwirksam, weil das Sonderumwandlungsrecht des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes eine abschließende Regelung für jede Form der Umwandlung einer LPG enthält und daher auch privatautonom gestaltete Formen der Umstrukturierung einer LPG im Wege der Einzelrechtsübertragung ausschließt ...Die Übertragung scheitert dagegen nicht an dem Sonderumwandlungsrecht des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes, wenn sie in der Liquidation der LPG durch Veräußerung aller Vermögensgegenstände erfolgt, wobei die Gegenleistung auch in Anteilsrechten an dem übernehmenden Rechtsträger bestehen darf. Die Zulässigkeit einer solchen Übertragung in der Liquidation war nie streitig, da § 42 Abs. 1 Satz 1 LwAnpG allgemein auf die Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes über die Abwicklung der eingetragenen Genossenschaften verweist und keine Anordnung enthält, dass die Vermögensgegenstände der LPG nur gegen Entgelt und nicht gegen Anteilsrechte an einem Unternehmen veräußert werden dürfen ...Diese Form der Veräußerung ist damit ein taugliches Mittel zur ‚Heilung durch Nachzeichnung‘ fehlgeschlagener Umwandlungen durch übertragende Auflösungen ...Die Abweichung von dem gesetzlichen Leitbild der Verwertung des LPG-Vermögens in der Liquidation durch einen Verkauf gegen Anteilsrechte an einem Unternehmen bedarf zwar eines zustimmenden Beschlusses der Mitgliederversammlung, aber nicht der Zustimmung sämtlicher LPG-Mitglieder“

- 43 Dies zugrunde gelegt, dürfte die Umwandlung jetzt rechtswirksam sein, denn die LPG „K.....“ i. L. hat ausweislich des Inhalts der Niederschrift über die Vollversammlung vom 9. Juni 2008 und des notariellen Nachtrags vom 11. Juni 2008 zu ihren Einbringungsverträgen zur Erfüllung ihrer übernommenen Sacheinlageverpflichtung ihr gesamtes zum Bilanzstichtag 31. Dezember 1991 ausgewiesenes Vermögen einschließlich der Grundstücke, Gebäude und Beteiligungen mit allen Aktiva und Passiva in die Beigeladene zu 1 eingebracht und zu deren Alleineigentum aufgelassen sowie im Gegenzug der LPG (T) „K.....“ i. L. eine Beteiligung an der Beigeladenen zu 1 in Form von Aktien gewährt.

- 44 Dabei bedarf es hier im Weiteren nicht noch der abschließenden Prüfung der Frage, ob die Umwandlung nach zivilrechtlichen Maßstäben wirksam ist. Es genügt für das vorstehende Verfahren vielmehr, das - wie bereits ausgeführt - dem Beschleunigungsgrundsatz unterliegt (vgl. § 55 Abs. 3 LwAnpG i. V. m. § 103a FlurbG), dass der Nachweis der Unrichtigkeit des Gebäudegrundbuchblatts nicht erbracht worden und auch sonst nichts dafür ersichtlich ist, dass die Beigeladene zu 1 zu Unrecht als Gebäudeeigentümerin eingetragen ist. Dies gilt auch deshalb, weil mit dem Bodenordnungsverfahren für die Teilnehmer auch kein Rechtsverlust verbunden ist. Gem. § 64 Satz 2 LwAnpG bleiben bis zum Abschluss des Verfahrens alle bisherigen Rechte bestehen.
- 45 Ferner führt die von den Klägern geltend gemachte geringe Restnutzungsdauer der Gebäude und Anlagen nicht zu einer Einschränkung der Antragsbefugnis der Beigeladenen zu 1 in entsprechender Anwendung des § 31 Abs. 1 SachenRBERG, denn die dreistufige Ausgestaltung des Bodenordnungsverfahrens ist zu berücksichtigen (vgl. § 56 Abs. 1 LwAnpG und BVerwG, Urt. v. 10. Dezember 2003 a. a. O.).
- 46 Nach § 31 Abs. 1 SachenRBERG kann der Grundstückseigentümer den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages (vgl. § 32 SachenRBERG) oder eines Grundstückskaufvertrages (vgl. § 61 Abs. 1 SachenRBERG), den der Nutzer (vgl. § 9 SachenRBERG) von ihm nach seiner Wahl verlangen kann (vgl. § 15 Abs. 1 SachenRBERG), dann verweigern, wenn das vom Nutzer errichtete Gebäude oder die bauliche Anlage öffentlichen Zwecken dient oder 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 Kapitel 2 des Gesetzes geltend macht, weniger als 25 Jahre beträgt. Die Regelung ist u. a. im Zusammenhang mit der Vorschrift des § 53 Abs. 2 Nr. 3 SachenRBERG zu sehen, die für land- und forstwirtschaftlichen oder gewerblichen Zwecken dienende Gebäude oder bauliche Anlagen eine Nutzungsdauer von 50 Jahren vorgibt.
- 47 Mit diesen Vorschriften ist eine Einschränkung der Antragsbefugnis des Gebäudeeigentümers in Bezug auf die Anordnung des Bodenordnungsverfahrens aber nicht zu rechtfertigen. Das Bundesverwaltungsgericht weist in seinem Urteil vom 10.

Dezember 2003 (a. a. O.) vielmehr daraufhin, dass der Gesetzgeber insoweit lediglich einer Eigentümlichkeit des Erbbaurechts Rechnung tragen wollte. Dem Nutzer, der einen Anspruch auf Erbbaurechtsbestellung (vgl. § 32 SachenRBerG) geltend mache, werde durch die Einrede der geringen Restnutzungsdauer, die der Grundeigentümer erheben könne, letztlich im eigenen wohlverstandenen Interesse darauf verwiesen, gemäß § 31 Abs. 2 SachenRBerG den Abschluss eines Mietvertrages zu verlangen, dessen Laufzeit nach der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu bemessen sei. Eine Parallele im Bodenordnungsverfahren, die einen überzeugenden Grund dafür liefern könne, entsprechend der geringen Restnutzungsdauer das Antragsrecht nach § 64 LwAnpG einzuschränken, sei nicht ersichtlich

- 48 Die Einleitung eines Bodenordnungsverfahrens setzt nach § 56 Abs. 1 LwAnpG im Weiteren voraus, dass der nach § 54 Abs. 1 LwAnpG anzustrebende freiwillige Landtausch gescheitert ist (vgl. dazu näher BVerwG, Urt. v. 2. September 1998, BVerwGE 107, 177), da nach § 54 Abs. 1 LwAnpG ein freiwilliger Landtausch „anzustreben“ ist. Dieses Verhalten ist der Behörde aber im Hinblick auf den das Bodenordnungsverfahren beherrschenden Beschleunigungsgrundsatz dann nicht abzuverlangen, wenn feststeht, dass ein freiwilliger Landtausch nicht erreicht werden kann. Dies ist hier anzunehmen, denn die Beigeladene zu 1 ist zu einer Einigung derzeit nicht bereit. Zudem musste der Beklagte angesichts der Verfahrensdauer und der unterschiedlichen Rechtspositionen der Beteiligten hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse an den Gebäuden und Anlagen sowie der unvereinbaren Vorstellungen der Beteiligten über die Modalitäten eines eventuellen Landtausches davon ausgehen, dass mit einer erfolgreichen Durchführung eines freiwilligen Landtausches auch bei behördlicher Anleitung und Hilfestellung nicht zu rechnen war.
- 49 Im Weiteren ist die im Bescheid vom 11. Oktober 2007 vorgenommene Abgrenzung des Verfahrensgebietes, die im Ermessen der Flurneuordnungsbehörde steht, rechtlich nicht zu beanstanden. Nach § 63 Abs. 2 LwAnpG i. V. m. § 7 Abs. 1 Satz 2 FlurbG ist das Verfahrensgebiet so abzugrenzen, dass der Zweck des Bodenordnungsverfahrens möglichst vollkommen erreicht wird (vgl. BVerwG, Urt. v. 9. Juli 1997, BVerwGE 105, 128, 137). Dies zugrunde gelegt, ist weder dargetan noch ersichtlich, dass das Gebiet mit 10 ha offensichtlich zu klein gewählt ist (10 ha).

- 50 Der Hilfsantrag ist ebenfalls unbegründet. Der angegriffene Anordnungsbeschluss hat seine Wirksamkeit für die Flurstücke Nr. F3, F10, F4, F11, F6, F5, F1, F13, F7, F8 und F14 der Gemarkung O....., Gemeinde S....., vom 12. Januar 2012 mit Rücknahme des Antrags auf Durchführung des Bodenordnungsverfahrens der Beigeladenen zu 2 nicht verloren. Wie zuvor ausgeführt konnte das Bodenordnungsverfahren aufgrund des Antrags der Beigeladenen zu 1 eingeleitet werden.
- 51 Die Kostenentscheidung folgt aus § 60 LwAnpG, § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG, § 154 Abs. 1 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu 1 sind erstattungsfähig (§ 162 Abs. 3 VwGO), da diese, anders als die Beigeladene zu 2 einen Antrag gestellt und sich damit einem Kostenrisiko ausgesetzt hat. Die Beigeladene zu 2 trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst. Die Entscheidungen über die Gebührenpflicht und die Erhebung einer Auslagenpauschale zu Lasten der Kläger beruht auf § 60 LwAnpG i. V. m. § 147 Abs. 1 und 2 FlurbG.
- 52 Die Revision ist nicht zuzulassen, da kein Grund i. S. v. § 132 VwGO vorliegt.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz und für Europa über den elektronischen Rechtsverkehr, die elektronische Aktenführung, die elektronischen Register und das maschinelle Grundbuch in Sachsen (Sächsische E-Justizverordnung - SächsEJustizVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 2014 (SächsGVBl. S. 291) in der jeweils geltenden Fassung einzureichen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der SächsEJustizVO einzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen. Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:
Künzler

Schmidt-Rottmann

Beschluss

Der Streitwert wird auf 5.000,- € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die Festsetzung des Streitwertes beruht auf § 60 LwAnpG i. V. m. § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG, § 52 Abs. 2 GKG unter Berücksichtigung von Nr. 13.2.3 Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2004.
- 2 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Künzler

Schmidt-Rottmann

Die Übereinstimmung der Abschrift
mit der Urschrift wird beglaubigt.
Bautzen, den
Sächsisches Oberverwaltungsgericht

