



Az.: 7 S 714/97

SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

Flurbereinigungsgericht

In der Verwaltungsrechtssache

1. _____
2. _____

zu 1 bis 2 wohnhaft:

- Kläger -

prozeßbevollmächtigt: zu 1 bis 2
Rechtsanwalt

gegen

den Freistaat Sachsen
vertreten durch das Staatliche Amt für Ländliche Neuordnung
Erlbacher Straße 4 a, 09353 Oberlungwitz

- Beklagter -

wegen

Eintragung eines Zustimmungsvorbehaltes

hat der 7. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Dr. Sattler und den Richter am Obergerverwaltungsgericht Raden sowie die ehrenamtlichen Richter Abt.Dir. a.D. Wöhler, Landwirt Dr. Barth und Landwirtin Leithold aufgrund der mündlichen Verhandlung

vom 26. März 1998

für Recht erkannt:

Das Verfahren wird nach Rücknahme eingestellt, soweit es die Klägerin Ziff. 2 betrifft.

Die Klage des Klägers Ziff. 1 wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens.

Zu Lasten des Klägers Ziff. 1 wird eine Verfahrensgebühr festgesetzt.

Für diese Entscheidung wird zu Lasten des Klägers Ziff. 1 ein Auslagenpauschsatz in Höhe von 150,-- DM erhoben.

Tatbestand

Die Kläger wenden sich gegen das Ersuchen des Staatlichen Amtes für Ländliche Neuordnung - ALN - Oberlungwitz an das Grundbuchamt , zu Gunsten des Beklagten, vertreten durch das ALN Oberlungwitz, einen Zustimmungsvorbehalt für das Flst.Nr. , Gemarkung , einzutragen. Auf diesem Grundstück - bzw. Teilen davon - befinden sich insgesamt neun ehemals landwirtschaftliche Gebäude, welche von der früheren LPG der Rechtsvorgängerin der heutigen Agrargenossenschaft e.G., etwa zwischen 1960 und 1986 errichtet wurden.

Die Rechtsvorgängerin der Agrargenossenschaft e.G. stellte mit Schreiben vom 12.4.1991 einen u.a. auf das o.g. und im Eigentum der Kläger (Miteigentum je zur Hälfte) stehende Flurstück bezogenen Antrag zur Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes - LwAnpG -. Hierzu ersuchte das ALN Oberlungwitz das Grundbuchamt mit Schreiben vom 18.7.1996, u.a. im Grundbuch des genannten Flst.Nr. zu seinen Gunsten einen

Zustimmungsvorbehalt einzutragen. Diesem Ersuchen wurde mit Eintragung vom 23.5.1997 mit dem Inhalt

„Zustimmungsvorbehalt zugunsten des Freistaates Sachsen gemäß § 13 GBBerG i.V.m. § 6 Absatz 4 BoSoG; gemäß Ersuchen des Staatlichen Amtes für Ländliche Neuordnung Oberlungwitz vom 18.07.1996 (Verf.-Nr.: 180207)“

entsprochen.

Auf die diesbezügliche Mitteilung des Grundbuchamts vom 23.5.1997 erhob der Kläger Ziff. 1 mit am 5.6.1997 beim Beklagten eingegangenem Schreiben vom 3.6.1997 Widerspruch gegen die Eintragung des Zustimmungsvorbehalts. Er machte geltend, die LPG, deren Mitglied er niemals gewesen sei, habe ohne Einwilligung auf für sie fremdem Boden Gebäude errichtet. Die Agrargenossenschaft wolle nunmehr Land, auf das sie keinen Anspruch habe.

Diesen Widerspruch wies das ALN Oberlungwitz mit Widerspruchsbescheid vom 27.10.1997 zurück. In den Gründen wurde im wesentlichen ausgeführt: Rechtsgrundlage für die Eintragung eines Zustimmungsvorbehalts seien § 111 Abs. 1 Nr. 2 SachenRBERG, § 13 GBBerG, § 6 Abs. 4 BoSoG sowie der Erlaß des Sächsischen Staatsministeriums für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten (SML) vom 23.5.1996 - Az: 23-8470.00 -. Durch letztgenannten Erlaß, der eine verwaltungsinterne Vorschrift darstelle, sei das ALN angehalten, unabhängig von einer diesbezüglichen Antragstellung von Amts wegen und im Hinblick auf einen möglichen Fristablauf (Art 231 § 5 Abs. 3 und 4 EGBGB) bereits bei Antragsprüfung bzw. in dem Zeitpunkt, in dem Grundstücke, auf denen sich Gebäude befinden, zu ermitteln sind, einen Zustimmungsvorbehalt eintragen zu lassen. Erst mit Veröffentlichung des Eigentumsfristengesetzes vom 20.12.1996 sei die Frist (erg.: des Art 231 § 5 Abs. 3 und 4 EGBGB a.F.) zum Schutz gegen gutgläubigen lastenfrien Erwerb auf den 31.12.1999 verlängert worden. Die Eintragung eines Zustimmungsvorbehalts sei daher für einen Gebäudeeigentümer, für dessen Eigentum kein Gebäudegrundbuchblatt angelegt wurde, die einzige Möglichkeit gewesen, einen gutgläubigen lastenfrien Erwerb des selbständigen Gebäudeeigentums zu verhindern. Trotz des eingetragenen Zustimmungsvorbehalts bleibe eine Verfügung seitens des Klägers Ziff. 1 über das Grundstück jederzeit möglich. Die Anordnung des Zustimmungsvorbehalts

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er macht unter Wiederholung der wesentlichen Gründe des Widerspruchsbescheides zunächst geltend, die Entscheidung über die Eintragung eines Zustimmungsvorbehalts sei zu Recht ergangen. Das selbständige Gebäudeeigentum der Agrargenossenschaft hätte mangels Eintragung im Grundbuch bei einer Veräußerung des Grundstücks im Wege gutgläubigen Erwerbs erlöschen können. Dies werde durch den eingetragenen Zustimmungsvorbehalt verhindert. Das Grundbuchamt werde erst ab dem 1.7.1998 zur Benachrichtigung des ALN über grundbuchrelevante Änderungen verpflichtet werden, so daß bis dahin ein gutgläubiger lastenfreier Erwerb nicht aus jeder Betrachtungsweise auszuschließen sei. Es sei auch sinnvoll, daß das ALN im Verlauf der Bodenordnungsverfahren von allen grundbuchrelevanten Änderungen Kenntnis erlange. Es gehe nicht nur um den Schutz des Gebäudeeigentümers, sondern generell darum, eine Beeinträchtigung der zügigen Durchführung des Bodenneuordnungsverfahrens zu verhindern. Dessen ungeachtet seien die Kläger trotz der Eintragung des Zustimmungsvorbehalts nicht gehindert, jederzeit über ihr Grundstück zu verfügen. Der von den Klägern herangezogene Fall eines nachträglichen Lösungsersuchens durch das ALN Kamenz gebe vorliegend nichts her, da dem die Ansicht zugrunde gelegen habe, daß das dort bislang einbezogene Flurstück auf absehbare Zeit nicht mehr in ein (Neuordnungs-) Verfahren einbezogen werden solle.

Wegen der Einzelheiten des gegenseitigen Vorbringens wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze verwiesen. Dem Senat liegt ein Ordner Akten des Beklagten vor. Ihr Inhalt war Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe

Das Verfahren war hinsichtlich der Klägerin Ziff. 2 einzustellen, nachdem diese ihre Klage zurückgenommen hat (§ 92 Abs. 3 VwGO).

Die seitens des Klägers Ziff. 1 aufrecht erhaltene Klage ist zulässig (1), aber nicht begründet (2). Die Anordnung des ALN Oberlungwitz über das Ersuchen zur Eintragung eines Zustimmungsvorbehalts zu Lasten des Flst.Nr. 1, „Gemarkung ist rechtmäßig und verletzt den Kläger Ziff. 1 nicht in seinen Rechten (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Er hat demgemäß auch keinen Anspruch auf Rückgängigmachung der durch Eintragung des Zustimmungsvorbehalts im Grundbuch bereits eingetretenen Vollziehung (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 2 VwGO).

1.1. Die Anfechtungsklage ist zulässig. Sie richtet sich gegen die dem Eintragungsersuchen zugrunde liegende Anordnung, nach welcher der Kläger Ziff. 1 über das ihm - anteilig - gehörende Grundstückseigentum nur mit Genehmigung des Beklagten verfügen darf. Anders als in dem vom Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 18.11.1960 (NJW 1961, 332) entschiedenen Fall geht es nicht um das Eintragungsersuchen als einem rein zwischenbehördlichen Akt der Rechtshilfe. Vielmehr ist dem notwendigerweise die hier maßgebliche Anordnung einer Verfügungsbeschränkung zu Lasten des Klägers Ziff. 1 als rechtsverbindliche hoheitliche Einzelfallregelung vorausgegangen. Daß ihm das nicht gleichzeitig bekannt gegeben worden ist, ist ohne Belang. Dieser Anordnung kommt gegenüber dem Kläger Ziff. 1 ungeachtet der zunächst fehlenden Bekanntgabe Regelungscharakter und damit Rechtswirkung nach außen zu. Das gilt um so mehr, als das Grundbuchamt die als Zustimmungsvorbehalt wirkende Verfügungsbeschränkung nach § 13 Satz 2 GBBerG i.V.m. § 6 Abs. 4 Satz 3 BoSoG ohne eigene Prüfungszuständigkeit der inhaltlichen Richtigkeit allein aufgrund des Ersuchens der Neuordnungsbehörde im Grundbuch einzutragen hat. Damit trägt allein das ALN die Verantwortung für das Vorliegen sowohl der Anordnungs- als auch der Eintragungsvoraussetzungen (so auch BFH, Beschl. v. 29.10.1985, BStBl 1986 Teil II, 236, sowie Kopp, VwVfG, 6. Aufl., § 35 Rdnr. 35; vgl. auch BVerwG, Urt. v. 11.12.1987, Buchholz 454.11 WEG Nr. 1).

Von der Anordnung hat der Kläger Ziff. 1 erstmals durch die Mitteilung des Grundbuchamtes vom 23.5.1997 Kenntnis erhalten. Sein darauf am 5.6.1997 eingelegter Widerspruch ist rechtzeitig.

1.2. Zulässig ist auch das mit dem Anfechtungsantrag verbundene Begehren zur Verurteilung des Beklagten, das Grundbuchamt beim Amtsgericht zur Löschung der Eintragung des Zustimmungsvorbehaltes zu ersuchen. Ein derartiges Begehren nach unmittelbarer Folgenrückgängigmachung kann bei noch andauerndem rechtswidrigem Zustand gemäß § 113 Abs. 1 Satz 2 VwGO gleichzeitig mit dem Aufhebungsbegehren geltend gemacht werden.

2. Die Klage ist nicht begründet. Die angegriffene Anordnung betr. Eintragungsersuchen eines Zustimmungsvorbehaltes ist nicht - mehr - rechtswidrig. Sie ist durch eine Ermächtigungsgrundlage gedeckt (2.1.). Ihr im Zeitpunkt des Erlasses anhaftende formelle Fehler (2.2.) sind geheilt (2.3.). Sie ist in einem Verfahren nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes ergangen (2.4.), und ihr zunächst anhaftende Ermessensfehler (2.5.) sind ebenfalls geheilt worden (2.6.). Sonstige Ermessensfehler sind nicht ersichtlich (2.7.).

2.1. Rechtsgrundlage für die Anordnung und Eintragung des Zustimmungsvorbehalts ist § 13 Satz 2 GBBerG i.d.F. des SachenRÄndG vom 21.9.1994 (BGBl. I S. 2457) i.V.m. § 6 Abs. 4 BoSoG. Danach kann die Flurneunordnungsbehörde in Verfahren zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse, insbesondere auch zur Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum im Sinne von § 64 LwAnpG, anordnen, daß über die dinglichen Rechte an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten bis zum Abschluß des Verfahrens nur mit ihrer Genehmigung verfügt werden darf. Das Grundbuchamt trägt den Zustimmungsvorbehalt auf Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde in das Grundbuch ein (§ 13 Satz 2 GBBerG i.V.m. § 6 Abs. 4 Satz 3 BoSoG).

Demgegenüber stellt § 111 Abs. 1 Nr. 2 SachenRBERG keine Rechtsgrundlage für ein das Grundbuchamt bindendes Ersuchen um Eintragung eines Zustimmungsvorbehalts dar. Vielmehr setzt die Norm dessen Zulässigkeit nach anderen Vorschriften voraus und regelt lediglich die Wirkungen einer entsprechenden Eintragung bzw. Antragstellung für Ansprüche aus der Sachenrechtsbereinigung im Falle von Verfügungen über das zugehörige Grundeigentum.

Schon aus diesem Grund kommt den Ausführungen des Klägers Ziff. 1, wonach die Anwendung sachenrechtlicher Bestimmungen im Rahmen von Ansprüchen ehemaliger LPG-Mitglieder ausgeschlossen sei, keine Bedeutung zu. Ganz abgesehen davon, daß der Kläger Ziff. 1 nach dem übereinstimmenden Beteiligtenvortrag in der mündlichen Verhandlung niemals Mitglied der Rechtsvorgängerin der Agrargenossenschaft

gewesen war, geht es hier auch nicht um Rückabwicklungsansprüche wegen Ausscheidens aus einer - ehemaligen - LPG, sondern um ein von diesen Rückgabeansprüchen streng zu trennendes Bodenordnungsverfahren nach § 64 LwAnpG. Diese Unterscheidung wird gerade auch in dem von dem Kläger Ziff. 1 vorgelegten Urteil des OLG Dresden vom 17.1.1997 - 3 U 2236/95 - auf Seite 10 getroffen. Auf ihr beruht auch die Regelung des § 2 Abs. 3 SachenRBerG, die nur Ansprüche nach den §§ 43 bis 50 und 64 b LwAnpG nennt, nicht aber die hier maßgebliche Regelung des § 64 LwAnpG.

2.2. Das ALN Oberlungwitz hat den Kläger Ziff. 1 vor Anordnung des Ersuchens um Eintragung des Zustimmungsvorbehalts weder gehört noch ihn von dieser Absicht unterrichtet. Dieses Verfahren, gewissermaßen hinter dem Rücken des Klägers Ziff. 1 sein Grundstück mit einer Verfügungsbeschränkung zu belasten, widerspricht § 1 SächsVwVfG i.V.m. § 28 Abs. 1 VwVfG. Danach muß dem Beteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden, bevor ein in seine Rechte eingreifender Verwaltungsakt erlassen wird. Ausnahmen nach § 1 SächsVwVfG i.V.m. § 28 Abs. 2 und 3 VwVfG kommen ebensowenig in Betracht wie eine spezielle Regelung im Rahmen der für Bodenordnungsverfahren geltenden Vorschriften (vgl. § 1 Abs. 2 Satz 1 VwVfG).

2.3. Allerdings ist dieser Verfahrensfehler bereits im Widerspruchsverfahren gemäß § 45 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 VwVfG geheilt worden. Indem nämlich dem Kläger Ziff. 1 mit Schreiben vom 16.6.1997 das Verfahren zur Eintragung von Zustimmungsvorbehalten - wenn auch kurz - erläutert worden ist, hat das ALN die erforderliche Anhörung jedenfalls vor Erlaß des für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage maßgeblichen Widerspruchsbescheides nachgeholt.

2.4. Der das Flst.Nr. ... betreffende Zustimmungsvorbehalt ist „in“ einem Verfahren (hier: nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes) angeordnet wor-

den (vgl. § 6 Abs. 4 Satz 1 erster Halbsatz BoSoG). Dies setzt notwendigerweise voraus, daß ein solches Verfahren bereits läuft. Vor dessen Beginn wird deshalb eine derartige Beschränkung nicht ergehen können.

Das Gesetz selbst enthält keine Bestimmung über den Beginn des Verfahrens zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse. Keineswegs liegt er jedoch erst in der förmlichen Anordnung eines Zusammenführungsverfahrens nach § 64 LwAnpG. Denn dieser Anordnung gehen, wie aus § 54 Abs. 1 und § 56 Abs. 1 LwAnpG folgt, jedenfalls die ebenfalls zum Neuordnungsverfahren gehörenden Bestrebungen für einen freiwilligen Landtausch voraus. Diese sind hier zumindest seit 1992 belegt. Auch spricht unter Berücksichtigung der Regelung des § 22 Nr. 1 VwVfG, wonach der vorgeschriebene Antrag eines Beteiligten - ähnlich wie eine Klage im Gerichtsverfahren - ein Verwaltungsverfahren einleitet, alles dafür, daß der Beginn des Verfahrens bereits in der Antragstellung eines Beteiligten nach § 53 Abs. 1 LwAnpG liegt (ebenso Thöne/Knauber, Boden- und Gebäudeeigentum in den neuen Bundesländern, 2. Aufl., RdNr. 153), gleichgültig wie sich die Flurneuordnungsbehörde hierzu in der Folge verhält. Dies kann aber letztlich dahinstehen. Indem nämlich § 57 LwAnpG bestimmt, daß die Flurneuordnungsbehörde die Beteiligten auf der Grundlage der Eintragungen im Grundbuch zu ermitteln hat, ist zu schließen, daß jedenfalls dieser Schritt schon Teil des Verfahrens ist. Das bedeutet zugleich, daß die Anordnung eines Zustimmungsvorbehaltes, die ja die Kenntnis des im Grundbuch eingetragenen Eigentümers voraussetzt, notwendigerweise „im“ Verfahren nach § 53 Abs. 3, § 64 LwAnpG ergeht.

2.5. Die Anordnung eines Zustimmungsvorbehalts steht im pflichtgemäßen Ermessen (vgl. § 6 Abs. 4 Satz 1, erster Halbsatz BoSoG („kann die ... behörde anordnen.“)) der Flurneuordnungsbehörde. Hiervon hat das ALN Oberlungwitz zunächst rechtsfehlerhaft Gebrauch gemacht.

2.5.1. Zwar sind erstmals im Rahmen der Widerspruchsentscheidung die für das Ermessen maßgeblichen Erwägungen dargelegt worden. Dabei hat sich die Behörde - entgegen einer mißverständlichen Formulierung im Eingang der rechtlichen Begründung („Gemäß Erlaß SML ist das ALN durch verwaltungsinterne Vorschrift angehalten ... einen Zu-

stimmungsvorbehalt eintragen zu lassen“) - auch nicht für verpflichtet gehalten, einen Zustimmungsvorbehalt anzuordnen, sondern eine eigenständige Ermessensentscheidung getroffen - der in Bezug genommene Erlaß des SML vom 23.5.1996 beruhte auf der durch das Eigentumsfristengesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2028) überholten Rechtslage des zunächst zum 31.12.1996 auslaufenden Schutzes selbständigen Gebäudeeigentums bzw. Rechts zum Besitz, für das kein Grundbuchblatt angelegt war, gegen gutgläubigen lastenfreien Erwerb und konnte bei Erlaß des Widerspruchsbescheides am 27.10.1997 ohnehin keine ermessensbindende Wirkung mehr entfalten -.

2.5.2. Indessen sind die hierbei angestellten Ermessenserwägungen rechtsfehlerhaft. Das Amt hat übersehen, daß der Gebäudeeigentümer, für den ein Gebäudegrundbuchblatt angelegt ist, gemäß Art 233 § 2c Abs. 1 EGBGB dessen Eintragung im Grundbuch des betroffenen Grundstücks verlangen kann, oder ansonsten jedenfalls als Gebäudenutzer, der gemäß Art. 233 § 2a Abs. 1 EGBGB ein Recht zum Besitz hat, gemäß Art 233 § 2c Abs. 2 EGBGB seinerseits berechtigt ist, zur Sicherung seiner Ansprüche einen entsprechenden Vermerk eintragen zu lassen. Dies hat gemäß § 111 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBerG für ihn die gleiche Wirkung wie der hier in Rede stehende Zustimmungsvorbehalt. Diese Möglichkeit muß die Flurneuordnungsbehörde im Rahmen ihrer Ermessensentscheidung zumindest bedenken. Jedenfalls darf sie sich nicht so verhalten, als könne nur durch den zu ihren Gunsten wirkenden Zustimmungsvorbehalt eine wirksame Sicherung des Gebäudeeigentums bzw. Rechts zum Besitz erfolgen. Thöne/Knauber vertreten sogar die Auffassung (aaO, RdNr. 171), es entspreche der Aufklärungspflicht der Flurneuordnungsbehörde, die Beteiligten auf die Notwendigkeit der Eintragung eines Sicherungsvermerks aufmerksam zu machen. Keinesfalls trifft aber die Aussage im Widerspruchsbescheid zu, daß die Eintragung eines Zustimmungsvorbehalts für einen Gebäudeeigentümer, für dessen Eigentum kein Gebäudegrundbuchblatt angelegt wurde, die **einzige** Möglichkeit gewesen sei, einen gutgläubigen lastenfreien Erwerb des selbständigen Gebäudeeigentums zu verhindern. Beide Möglichkeiten stehen vielmehr nebeneinander (ebenso Thöne/Knauber, aaO, RdNr. 171). Davon geht im übrigen auch der o.a. Erlaß des SML vom 23.5.1996 aus, wo ebenfalls ausgeführt ist:

„Darüber hinaus sollten Nutzer deshalb auch auf die Sicherungsvermerke nach Art 233 § 2c Abs. 2 EGBGB hingewiesen werden“.

2.5.3. Anderes gilt auch nicht im Hinblick auf etwaige Verzögerungen bei der Eintragung eines Vermerks nach Art 233 § 2c Abs. 2 EGBGB. Denn bei Erlass des Widerspruchsbescheides am 27.10.1997 hat das Eigentumsfristengesetz vom 20.12.1996 mit der Fristverlängerung des Art 231 § 4 Abs. 3, Abs. 4 EGBGB bis zum 31.12.1999 bereits gegolten. Bis dahin konnte auf jeden Fall ein entsprechender Vermerk eingetragen werden, so daß unter dem - vom Beklagten aber herausgestellten - Gesichtspunkt des notwendigen Gebäudeeigentümer- bzw. Nutzerschutzes kein Anlaß zu der hier angegriffenen, von Amts wegen ergangenen, Anordnung bestanden hat.

2.6. Der in der Nichtberücksichtigung dieser den Gebäudeeigentümer bzw. zum Besitz Berechtigten in gleicher Weise vor einem gutgläubigen Erwerb schützenden Möglichkeit liegende Ermessensfehler ist allerdings durch zutreffende ergänzende Erwägungen des Beklagtenvertreters im gerichtlichen Verfahren, insbesondere in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat, geheilt worden.

2.6.1. Das durch Heranziehung der Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes (vgl. § 63 Abs. 2 LwAnpG) auch hier maßgebliche Gebot der Verfahrensbeschleunigung (vgl. § 2 Abs. 2 Satz 1 FlurbG) schließt es im Falle ordnungsmäßer nachträglicher Ermessensbegründung aus, den ursprünglichen Mangel des flurbereinigungsbehördlichen Verfahrens zum Anlaß einer Zurückverweisung im Sinne des § 144 Satz 1, zweite Alternative FlurbG zu nehmen. Da stattdessen die Flurbereinigungsgerichte gehalten sind, die bei ihnen anhängigen Rechtsstreitigkeiten nach Möglichkeit zu einem sachlichen Abschluß zu bringen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 3.3.1988, Buchholz 424.01 § 57 FlurbG Nr. 2, Urt. v. 4.7.1985, BVerwGE 71, 369 [375 ff.]), ist eine nachträgliche Ergänzung der Ermessensbegründung während des gerichtlichen Verfahrens zuzulassen. Gleiches gilt im übrigen gemäß § 1 SächsVwVfG i.V.m. § 45 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 VwVfG in der seit dem 13.9.1996 - auch für bereits begonnene Verwaltungsverfahren - geltenden Fassung vom 12.9.1996 (BGBl. I S. 1354).

2.6.2. Jedenfalls in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat hat der Vertreter des Beklagten zureichende Gründe angegeben, weshalb auch trotz paralleler Möglichkeit einer vom Gebäudeeigentümer oder zum Besitz Berechtigten selbst zu veranlassenden grundbuchmäßigen Sicherung gleichwohl ein von der Behörde veranlaßter Vorbehalt sachgerecht erscheint. So hat er geltend gemacht, es solle mit dem Zustimmungsvorbehalt zugleich auch dokumentiert werden, daß die Eigentumsverhältnisse an dem Grundstück neu geregelt werden sollen (vgl. zu dieser Bedeutung: Thöne/Knauber, aaO, RdNr. 397). Nach dem Gesetzeswortlaut bezieht sich der behördliche Zustimmungsvorbehalt nicht nur auf den Schutz des Gebäudenutzers, sondern bezweckt generell die Nichtbeeinträchtigung der Durchführung des Verfahrens (vgl. § 13 Satz 2 GBBerG i.V.m. § 6 Abs. 4 Satz 1, zweiter Halbsatz BoSoG). Diese weitere Rechtfertigung ist von der Behörde geltend gemacht worden. In diese Richtung gingen bereits Ausführungen im Klageerwiderungsschriftsatz, wonach das ALN von allen anstehenden grundbuchrelevanten Änderungen im Interesse einer effektiven und beschleunigten Verfahrensbearbeitung Kenntnis erlangen müsse und wozu der Zustimmungsvorbehalt auch dienen solle. Diesem Bedürfnis werde ansonsten erst ab dem 1.7.1998 mit § 12 Abs. 3 FlurbG n.F. i.V.m. § 63 Abs. 2 LwAnpG Rechnung getragen (letztere Überlegung ist indessen nicht stichhaltig, weil § 12 Abs. 2 FlurbG n.F. erst nach - förmlicher - Verfahrensordnung gelten soll). Insgesamt hat das ALN Oberlungwitz sein Ermessen nunmehr dem Zweck der maßgeblichen Rechtsgrundlage entsprechend ausgeübt. Es ist ein sachgerechter Grund, wenn es durch die Anordnung eines Zustimmungsvorbehalts die zügige Durchführung des Neuordnungsverfahrens erreichen will. Die Verfügung des Grundstückseigentümers über sein Grundeigentum kann zu einer Verfahrensverzögerung führen. Mit dem bisherigen Grundeigentümer erzielte Verfahrensergebnisse könnten durch den Verkauf des betroffenen Grundstücks zunichte gemacht werden. Hat sich die Flurneuordnungsbehörde beispielsweise um Ersatzland bemüht und in diesem Zusammenhang Wertermittlungsgutachten über das in Betracht kommende Ersatzland eingeholt, so würden diese unter Umständen überflüssig werden, wenn der Erwerber des Grundstückseigentums nicht mit Ersatzland, sondern durch Geld abgefunden werden will. Um dies zu verhindern, ist es ermessensgerecht, wenn das ALN einen Zustimmungsvorbehalt anordnet. Dieser Vorbehalt ermöglicht es dem ALN, Verfahrensverzögerungen zu verhindern.

2.6.3. Das Amt hat im übrigen unter sachgerechter Berücksichtigung der jeweiligen Interessen vertretbar dargelegt, die zusätzliche Sicherung durch Eintragung des Zustimmungsvorbehalts sei nicht unverhältnismäßig. Es hat zutreffend darauf verwiesen, daß die aus dem Zustimmungsvorbehalt folgende Belastung des Grundstückseigentümers nicht schwer wiegt, da er im allgemeinen weiter über sein Eigentum verfügen kann. Die erforderliche Genehmigung der Flurneuordnungsbehörde darf nur dann versagt werden, wenn ansonsten die Durchführung des Neuordnungsverfahrens beeinträchtigt würde. Diese Ausführungen geben zu rechtlichen Bedenken keinen Anlaß. Das Verfügungsrecht des Grundstückseigentümers ist bereits durch das auf dem Grundstück ruhende selbständige Gebäudeeigentum bzw. Recht zum Besitz Dritter belastet und wird deshalb durch eine auch deren Sicherung dienende Eintragung nur unerheblich beschränkt.

2.7. Entgegen der Ansicht des Klägers Ziff. 1 ist die Frage, auf welchem Hintergrund das den Anlaß des Antrags auf Bodenneuordnung bildende Gebäudeeigentum oder Recht zum Besitz entstanden ist, für das Ermessen zur Anordnung des Zustimmungsvorbehalts ohne Relevanz. Das Bundesverwaltungsgericht hat es als irrelevant für die Antragsbefugnis des Gebäudeeigentümers zur Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens nach § 56 Abs. 1, § 64 LwAnpG bezeichnet, ob Eigentümer landwirtschaftlicher Betriebe im Gebiet der früheren DDR Flächen freiwillig oder unfreiwillig in die LPG eingebracht hatten. Maßgebend sei vielmehr, daß der Gesetzgeber des LwAnpG sowie des EGBGB trotz der allgemeinen Kenntnis von dem seinerzeitigen staatlich organisierten Druck und dem gewaltsamen Vorgehen der kommunistischen Machtorgane das nach § 8 LPG-Gesetz vom 3.6.1959 (GBl. I S. 577) begründete Nutzungsrecht der LPG mitsamt dem hierauf gegründeten selbständigen Gebäudeeigentum bzw. Recht zum Besitz am Gebäude nicht in Frage stellen sowie die Entwicklung einer vielfältig strukturierten Landwirtschaft mit Schaffung von Voraussetzungen für die Wiederherstellung leistungs- und wettbewerbsfähiger Landwirtschaftsbetriebe ermöglichen wollte. Deshalb könnten die seinerzeitigen rechtsstaatswidrigen Praktiken der Antragsbefugnis des Gebäudeeigentümers nach § 64 LwAnpG nicht entgegengehalten werden (Beschl. v. 30.4.1997, RdL 1997, 217). Diesen Erwägungen kommt für die Anordnung des hier maßgeblichen und

auf dem Antrag des Gebäudeeigentümers nach § 64 LwAnpG aufbauenden Zustimmungsvorbehalts in gleicher Weise Bedeutung zu.

Ist die Anfechtungsklage danach unbegründet, kann auch das Begehren um Folgenbeseitigung keinen Erfolg haben.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 60 LwAnpG i.V.m. § 147 Abs. 1 und 3 FlurbG und § 154 Abs. 1, § 155 Abs. 2 VwGO. Die Entscheidungen über die Gebührenpflicht und über die Erhebung eines Auslagenpauschsatzes zu Lasten des Klägers Ziff. 1 ergeben sich aus § 60 LwAnpG i.V.m. § 147 Abs. 1 FlurbG.

Die Revision ist zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO gegeben sind. Die Rechtsfragen, in welcher Form und unter welchen Voraussetzungen ein Zustimmungsvorbehalt in Verfahren nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes angeordnet werden kann, hat für die einheitliche Anwendung des Rechts wesentliche Bedeutung.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen das Urteil steht den Beteiligten die Revision an das Bundesverwaltungsgericht zu.

Die Revision ist beim Sächsischen Obergericht, Dr.-Peter-Jordan-Straße 19, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils einzulegen. Die Revisionsfrist ist auch gewahrt, wenn die Revision innerhalb der Frist beim Bundesverwaltungsgericht, Hardenbergstraße 31, 10623 Berlin, eingelegt wird. Die Revision muß das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Revision ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem Bundesverwaltungsgericht, Hardenbergstraße 31, 10623 Berlin, einzureichen.

Die Begründung muß einen bestimmten Antrag enthalten, die verletzte Rechtsnorm und, soweit Verfahrensmängel gerügt werden, die Tatsachen angeben, die den Mangel ergeben.

Für das Revisionsverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Revision und für die Revisionsbegründung. Danach muß sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule als Bevollmächtigten vertreten lassen. Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt vertreten lassen.

gez.:
Dr. Sattler

Raden

Beschluß

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf 2.000,-- DM festgesetzt (§ 13 Abs. 1 Satz 1 GKG).

Dieser Beschluß ist unanfechtbar (§ 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG i.V.m. § 152 Abs. 1 VwGO).

gez.:
Dr. Sattler

Raden

