

Der heutige Anwendungsbereich von § 64 Landwirtschaftsanpassungsgesetz

The Current Scope of Section 64 Agricultural Adjustment Act

Karl-Heinz Thiemann

Der Beitrag beschreibt die Bebauung fremder Grundstücke in der DDR und stellt die diesbezügliche Rechtsentwicklung nach der Wende dar. Hieraus ergibt sich, wie mit den unterschiedlichen Fallgruppen der privaten Bebauung fremder Grundstücke heute innerhalb und außerhalb der ländlichen Bodenordnung umzugehen ist.

Schlüsselwörter: Landmanagement, Flurneuordnung, Landwirtschaftsanpassungsgesetz, Grund- und Gebäudeeigentum, Zusammenführungsverfahren

The paper illustrates the building development on third-party land property in the German Democratic Republic and examines the corresponding legal development after the German reunification. This results in different approaches to handle different groups of cases of private constructions on third-party land property inside and outside of rural land management.

Keywords: Land management, land readjustment, agricultural adjustment act, landed property, building property, uniting of ownership of land and buildings

1 EINFÜHRUNG

Nach der Wiedervereinigung stellte das selbstständige Gebäudeeigentum in den neuen Bundesländern ein großes Investitionshemmnis dar, sodass die Zusammenführung von getrenntem Boden- und Gebäudeeigentum in den 1990er-Jahren eine Schwerpunktaufgabe der ländlichen Bodenordnung war /Thiemann 2009/. Diese Prioritätensetzung findet sich auch im Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) wieder, indem die Zusammenführung nicht nur in den grundlegenden Anordnungsvoraussetzungen zur Durchführung von Flurneuordnungsverfahren gemäß § 53 Abs. 1 und 2 LwAnpG als Verfahrenszwecke normiert ist („Wiederherstellung der Einheit von selbstständigem Eigentum an Gebäuden, Anlagen sowie Anpflanzungen und Eigentum an Grund und Boden“), sondern darüber hinaus auch von § 64 LwAnpG als eigenes Verfahren herausgehoben wird. Die Vorschrift lautet:

§ 64 LwAnpG (Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum): „Das Eigentum an den Flächen, auf denen auf der Grundlage eines durch Rechtsvorschriften geregelten Nutzungsrechts Gebäude und Anlagen errichtet wurden, die in selbstständigem Eigentum der LPG oder Dritten stehen, ist nach den Vorschrif-

ten dieses Abschnittes auf Antrag des Eigentümers der Fläche oder des Gebäudes und der Anlagen neu zu ordnen. Bis zum Abschluss des Verfahrens bleiben bisherige Rechte bestehen.“

Seit etwa zehn Jahren ist das Problem zum Großteil erledigt und somit aus dem Fokus der öffentlichen Wahrnehmung gerückt. Die Zahl der noch offenen Bereinigungsverfahren lässt sich nicht abschätzen, weil es nur für die Flurneuordnung eine flächendeckende Statistik über die Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum gibt, während die durch freie Vereinbarung zwischen den Betroffenen und durch notarielle Vermittlung sowie die auf dem zivilgerichtlichen Klageweg gelösten Fälle nicht erfasst sind. Ferner gibt es über das Ausmaß des selbstständigen Gebäudeeigentums im ländlichen Raum der ehemaligen DDR und die schon vor der Wende nach dem sogenannten Modrow-Gesetz über den Verkauf volkseigener Grundstücke vom 7.3.1990 /GBl. DDR. I S. 157/ geregelten Fälle nur grobe Schätzungen. Danach umfasste das Problem des getrennten Grund- und Gebäudeeigentums nach der Wende Ende 1990 fast 300 000 Gebäude im ländlichen Raum (rd. 200 000 Eigenheime sowie 70 000 Wirtschafts- und andere Gebäude der

ehemaligen LPGen, vgl. Agrarbericht 1993, Bundestagsdrucksache [BT-Ds.] 12/4257 vom 4. 2. 1993, S. 129, Textziffer 241). /Etzbach 2001/ gibt für den städtischen und ländlichen Bereich eine Zahl von ca. 350 000 Fällen der Sachenrechtsbereinigung an.

Indessen sind die Anträge auf Zusammenführung von Grund- und Gebäudeeigentum bei den Flurneuerungsbehörden schon seit Jahren stark rückläufig. Zurzeit laufen in den neuen Ländern nur noch etwa 300 punktuelle Zusammenführungsverfahren, die nach § 64 LwAnpG bzw. als freiwilliger Landtausch (§ 54 i. V. m. § 64 LwAnpG) oder hoheitliches Bodenordnungsverfahren (§ 56 i. V. m. § 64 LwAnpG) angeordnet wurden (Tab. 1). Die auf wenige und oft sogar nur ein bis zwei Gebäude beschränkten Flurneuerungsverfahren zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum stellen daher ein „Auslaufmodell“ in der ländlichen Bodenordnung dar. Dennoch muss auch in Zukunft mit vereinzelt Anträgen von Betroffenen zur Regelung des selbstständigen Gebäudeeigentums nach § 64 LwAnpG gerechnet werden. Hinzu kommt, dass alle bisher schlummernden Fälle in den sogenannten Flächenverfahren zu Tage treten und sachgerecht behandelt werden müssen. Denn in den neuen Ländern umfassen die Bodenordnungsverfahren nach dem FlurbG und 8. Abschnitt des LwAnpG mit einer durchschnittlichen Größe rd. 1 100 ha in der Regel die Orts- und Feldlagen einer Gemeinde, um eine umfassende Neuordnung der Eigentumsverhältnisse und Verbesserung der Agrarstruktur zu erreichen.

In den avn wurde der Ablauf von hoheitlichen Bodenordnungsverfahren zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum nach § 64 LwAnpG bereits vorgestellt /Thiemann 2001, S. 221 f./ und die in den Verfahren umzusetzenden Abfindungsansprüche der Grund- und Gebäudeeigentümer vor dem Hintergrund der maßgeblichen Rechtsprechung ausführlich erläutert /Thiemann 2006/. Das Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 21. 11. 2014 (Aktenzeichen [Az.]: V ZR 32/14, abrufbar über <http://openjur.de/u/754193.html>) gibt jedoch Anlass, das Thema nochmals aufzugreifen. Denn nach der Entscheidung des BGH ist der Bereinigungsanspruch des

Nutzers nach § 32 Satz 1 und § 61 Abs. 1 SachenRBERG, d. h. vom Grundstückseigentümer die Bestellung eines Erbbaurechts oder den Ankauf der zusammenführungsbefangenen Flächen verlangen zu können, mit Ablauf des 31. 12. 2011 gemäß § 196 BGB i. V. m. Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB verjährt. Dies hat zur Folge, dass auch das an den Bereinigungsanspruch gebundene moratorische Besitzrecht nach Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 3 EGBGB erlischt, wenn der Grundstückseigentümer die Einrede der Verjährung erhebt. Denn die Vorschrift lautet:

Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 3 EGBGB (moratorisches Besitzrecht): „In den in § 3 Abs. 3 und den §§ 4 u. 121 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bezeichneten Fällen besteht das ... Recht zum Besitz bis zur Bereinigung dieser Rechtsverhältnisse nach jenem Gesetz fort.“ Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 10 EGBGB stellt hierzu klar: „Umfang und Inhalt des Rechts bestimmen sich im Übrigen nach der bisherigen Ausübung.“

Die neue Rechtslage hat entscheidende Auswirkungen auf die Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum, vor allem auch in Verfahren zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des LwAnpG, die im Folgenden näher dargestellt werden sollen.

2 BEBAUUNG FREMDER GRUNDSTÜCKE IN DER DDR

Um die Rechtsentwicklung nach der Wende und damit die heutige Rechtslage bezüglich der Bebauung fremder Grundstücke im ländlichen Raum der neuen Bundesländer nachvollziehen zu können, ist ein kurzer Rückblick in die Entstehungszusammenhänge notwendig. Dabei soll die Bereinigung der Rechtsverhältnisse an öffentlich genutzten Grundstücken nicht näher behandelt werden. Hierzu ist der Vollständigkeit halber lediglich anzumerken, dass in der DDR private Grundstücke oftmals für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen wurden, ohne dass eine Überführung der betroffenen Flächen in Volkseigentum stattfand oder die Nutzung gegenüber den Grundstückseigentümern anderweitig geregelt wurde. Die Grundstücke blieben in Privateigentum und wurden nach der Wende in der Regel weiterhin öffentlich genutzt, insbesondere als Verkehrsflächen und für Gebäude im Gemeingebrauch, wie Dienstgebäude, Universitäten oder Schulen. Die Regelung der Rechtsverhältnisse wurde von der sogenannten großen Sachenrechtsbereinigung ausdrücklich ausgenommen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 SachenRBERG) und erfolgt ab dem 1. 10. 2001 nach dem Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken (VerkFIBerG). Danach konnte der jeweilige öffentliche Nutzer bis zum 30. 6. 2007 den Ankauf der Grundstücke verlangen; ab dem 1. 7. 2007 kehrte sich dieses Initiativrecht um, nunmehr kann der Grundstückseigentümer ein Verkaufsangebot nach den Vorschriften des VerkFIBerG abgeben und gerichtlich durchsetzen (§§ 8 u. 14 VerkFIBerG). Ferner soll auf die nur für den städtischen Raum bedeutsame Übertragung des Eigentums an Grundstücken, die für den staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau verwendet wurden (sog. komplexer Wohnungsbau), auf die Kommunen und Wohnungsunternehmen nicht weiter eingegangen werden (siehe hierzu § 1 Abs. 3 SachenRBERG). Dies vorausgeschickt, kann die zu DDR-Zeiten im

Land	Verfahrensart			Summe
	§ 64 LwAnpG	§ 54 i. V. m. § 64 LwAnpG	§ 56 i. V. m. § 64 LwAnpG	
Brandenburg	86	20	19	125
	499 ha	65 ha	423 ha	987 ha
Mecklenburg-Vorpommern	10	–	–	10
	117 ha	–	–	117 ha
Sachsen	–	105	20	125
	–	1 891 ha	199 ha	2090 ha
Sachsen-Anhalt	–	13	11	24
	–	75 ha	30 ha	105 ha
Thüringen	–	18	10	28
	–	86 ha	193 ha	279 ha
Gesamt	96	156	60	312
	616 ha	2 117 ha	845 ha	3578 ha

Tab. 1 | Anzahl der Verfahren und einbezogene Flächen der Ende 2014 in den neuen Ländern anhängigen Verfahren zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum nach § 64 LwAnpG /BMEL 2016, S. 86/

ländlichen Raum vorgenommene Bebauung fremder Grundstücke für private Zwecke wie folgt zusammengefasst werden.

2.1 Gebäudeeigentum mit Nutzungsrecht

Im Gegensatz zum grundlegenden Rechtsprinzip der Einheit von Grundstücken und den sich auf den Grundstücken befindenden Bauwerken im bundesdeutschen Immobiliarsachenrecht (§ 94 Abs. 1 Satz 1 BGB) sah das Zivilgesetzbuch der DDR (ZGB) vom 19.6.1975 /GBl. DDR I S. 465/ gemäß § 295 Abs. 2 ZGB selbstständiges Eigentum an Gebäuden und baulichen Anlagen unabhängig vom Eigentum am Boden vor. Es stellte in der staatlich gelenkten und vergesellschafteten Bodennutzung (siehe §§ 22 und 284 ZGB) sogar den Regelfall der Inanspruchnahme von Grundstücken für bauliche Vorhaben dar. Dabei wurden die Grundeigentümer mit Ausnahme der Nutzungsrechte nach § 459 Abs. 1 Satz 1 ZGB für Gebäude und Anlagen von volkseigenen Betrieben sowie staatlichen Organen und Einrichtungen an vertraglich genutzten, nicht volkseigenen Grundstücken weder um Zustimmung ersucht noch befragt oder informiert. Denn die Inbesitznahme beruhte in allen anderen Fällen nicht auf privatautonom ausgehandelten Vereinbarungen, sondern auf Nutzungsrechten, die entweder kraft Gesetzes bestanden oder durch administrative Entscheidungen nach den politischen Weisungen der SED auf gesetzlicher Grundlage vergeben werden sollten. Dabei lassen sich neben Wohngebäuden, die im genossenschaftlichen Wohnungsbau auf volkseigenen Grundstücken errichtet wurden, im ländlichen Bereich vor allem vier Fallgruppen unterscheiden, nach denen selbstständiges Gebäudeeigentum begründet werden konnte /Eickmann 1996, Rd.-Nrn. 126 ff./:

- a) aufgrund der Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken durch den jeweiligen Rechtsträger an Bürger für den Bau und die persönliche Nutzung von Eigenheimen (vgl. zuletzt § 286 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 287–290 ZGB),
- b) aufgrund der Zuweisung von Nutzungsrechten an genossenschaftlich genutzten Grundstücken durch den Vorstand der jeweiligen LPG mit Zustimmung des Rats der Gemeinde an Bürger für den Bau und die persönliche Nutzung von Eigenheimen (vgl. zuletzt § 18 LPG-G 1982 sowie § 286 Abs. 1 Nr. 2 und §§ 291–294 ZGB sowie Verordnung über die Bereitstellung von genossenschaftlich genutzten Bodenflächen zur Errichtung von Eigenheimen auf dem Lande vom 9.9.1975 /GBl. DDR I S. 426, Ber. S. 500/),
- c) aufgrund der Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken durch den jeweiligen Rechtsträger an gesellschaftliche Organisationen und sozialistische Genossenschaften sowie deren Einrichtungen und Betriebe (vgl. zuletzt §§ 1 und 4 des Gesetzes über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken (NutzRG) vom 14.12.1970 /GBl. DDR I S. 372/) und
- d) nach § 459 Abs. 5 ZGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 und § 13 Abs. 2 des Gesetzes über die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG-G 1959) vom 3.6.1959 /GBl. DDR I S. 577/ bzw. §§ 18 und 27 des Gesetzes über die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG-G 1982) vom 2.7.1982 /GBl. DDR I S. 443/ in Bezug auf Gebäude und An-

lagen, die von den LPGen auf dem von ihnen genutzten Boden errichtet wurden.

Während die LPG-Gebäude (Fall d) in Grundbuch und Kataster nicht erfasst wurden, war in den Fällen a) bis c) für das Gebäudeeigentum jeweils ein gesondertes Gebäudegrundbuchblatt anzulegen und das dingliche Nutzungsrecht in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs der belasteten Grundstücke einzutragen.

Die Nutzungsrechte waren in §§ 284–296 ZGB geregelt, wobei diese grundsätzlichen Vorschriften durch zahlreiche Nebengesetze ergänzt und näher ausgestaltet wurden. Sie stellen ein besonderes Rechtsinstitut der DDR dar und konnten auch schon vor Inkrafttreten des ZGB am 1.1.1976 seit Beginn 1950er-Jahre nach verschiedenen anderen gesetzlichen Regelungen begründet werden. Zu nennen sind etwa §§ 12 f. der Verordnung über die Finanzierung des Arbeiterwohnungsbaus vom 4.3.1954 /GBl. DDR S. 253/ für Eigenheime auf volkseigenen Grundstücken (Fall a) oder Ziffer 69 des Musterstatuts für landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften Typ III vom 9.4.1959 /GBl. DDR I S. 350/ i. V. m. § 2 LPG-G 1959 für Eigenheime auf genossenschaftlich genutzten Flächen (Fall b). Eine Zusammenstellung der wichtigsten sachenrechtlichen Normen des ZGB sowie der seit 1947 maßgeblichen Gesetze und Verordnungen findet sich bei /Herbig et al. 1994, S. 229–314/.

Danach ist festzustellen, dass die Gebäudeinhaber in den oben genannten Fällen im Zusammenhang mit der Errichtung bzw. dem Erwerb von Gebäuden eine Rechtsposition erhielten, die es ihnen gestattete, die beanspruchten Grundstücke unentgeltlich und unbefristet zu nutzen, wobei mit dem Nutzungsrecht zugleich selbstständiges, vom Eigentum am Grund und Boden unabhängiges Eigentum an den errichteten oder erworbenen Gebäuden entstand. Die Gebäudeeigentümer sollten über das Nutzungsrecht eine Urkunde erhalten, mit deren Übergabe oder Übermittlung (blaue Nutzungsurkunde bei der Verleihung eines Nutzungsrechts an volkseigenen Grundstücken, grüne oder weiße Nutzungsurkunde bei der Zuweisung eines Nutzungsrechts an genossenschaftlich genutzten Grundstücken) zu dem in der Urkunde festgelegten Datum das Recht erworben wurde. Die nachfolgende Eintragung im Grundbuch hatte nur deklaratorische Bedeutung und keine mit § 873 Abs. 1 BGB vergleichbare konstitutive Wirkung. Die so errichteten Gebäude konnten auch veräußert werden, wobei mit dem Eigentumsübergang am Gebäude durch notariell beurkundeten Kaufvertrag auch das Nutzungsrecht kraft Gesetzes auf den neuen Eigentümer übergang und dem Erwerber eine auf seinen Namen lautende neue Nutzungsurkunde auszustellen war.

2.2 Die sogenannten hängenden Fälle

Trotz der klaren und eindeutigen Regelungen in §§ 284–294 ZGB und den ergänzenden Nebengesetzen sowie deren Vorgängernormen kam es für die bauliche Nutzung fremder Grundstücke in der DDR hauptsächlich auf die Entscheidungen von Staats- und Parteiorganen sowie der Vorstände der LPGen an. So wurden Grundstücke häufig entgegen den bestehenden Rechtsvorschriften allein aufgrund einer Entscheidung des Staates oder eines LPG-Vorsitzenden zur Bebauung zugewiesen und die Baugenehmigung

sowie die nach § 3 der Verordnung über den Neubau, die Modernisierung und Instandsetzung von Eigenheimen (EigenheimVO) vom 31. 8. 1978 /GBl. DDR I S. 425/ zu beantragende Zustimmung für den Bau eines Einfamilienhauses erteilt, ohne dass eine ordnungsgemäße eigentumsrechtliche Absicherung erfolgte /Etzbach 2001/.

Wie /Thöne & Knauber 1996/ darstellen, sind diese sogenannten Billigungsfälle der Inanspruchnahme fremder Grundstücke typisch für den ländlichen Bereich und kamen so häufig vor, dass sie als systemimmanent bezeichnet werden müssen. Für den redlichen Eigenheimbauer hing es zumeist vom Zufall ab, ob und in welcher Form er ein Grundstück für den Bau eines Eigenheims erhielt. Der private Bauherr musste sich in die Gegebenheiten fügen und hatte keine Möglichkeit, in der Rechtswirklichkeit der DDR eine ordnungsgemäße Vorgehensweise durchzusetzen. Diese nur faktisch erworbenen Nutzungsbefugnisse ohne Verleihung oder Zuweisung von Nutzungsrechten werden in der Sachenrechtsbereinigung als „hängende Fälle“ bezeichnet, weil die förmliche Begründung von dinglichen Nutzungsrechten mit Ausstellung der entsprechenden Urkunden zur Realisierung der Bauvorhaben zwar rechtlich notwendig gewesen wäre, aus vielerlei Gründen in der Praxis und Rechtswirklichkeit aber nicht vorgenommen wurde.

Die hängenden Fälle sind dadurch gekennzeichnet, dass die Bauherren zu DDR-Zeiten infolge der unterbliebenen Verleihung oder Zuweisung von Nutzungsrechten kein selbstständiges Gebäudeeigentum begründet haben, sondern die errichteten Gebäude und Anlagen gemäß § 295 Abs. 1 u. 2 ZGB wesentlicher Bestandteil der Grundstücke im Sinne von § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB wurden. Die Inhaber der Gebäude sind also nicht deren Eigentümer, sondern nur Gebäudenutzer. Dies ist für die Beurteilung der heutigen Rechtslage von entscheidender Bedeutung (siehe Abschnitt 4.2).

2.3 Gebäudeeigentum ohne Nutzungsrecht

Nach § 8 Abs. 1 LPG-G 1959 bzw. § 18 LPG-G 1982 hatten die LPGen an den von den Genossenschaftsbauern eingebrachten Grundstücken und an den von Dritten zur Verfügung gestellten Flächen ein umfassendes und dauerndes Nutzungsrecht, das neben der Zuweisung von Nutzungsrechten für den Bau von Eigenheimen (siehe Abschnitt 2.1, Fall b) natürlich auch die Bebauung durch die LPGen selbst ermöglichte. An den so errichteten Gebäuden und baulichen Anlagen entstand ebenso wie an den Wirtschaftsgebäuden, die von den Mitgliedern als Inventarbeiträge eingebracht wurden, kraft Gesetzes genossenschaftliches Eigentum der jeweiligen LPG (§ 13 Abs. 1 u. 2 LPG-G 1959 bzw. § 27 LPG-G 1982 i. V. m. § 459 Abs. 5 ZGB).

Noch vor der Wiedervereinigung hob § 7 Nr. 6 des Gesetzes über die Änderung oder Aufhebung von Gesetzen der DDR vom 28. 6. 1990 /GBl. DDR I S. 483/ das uneingeschränkte Nutzungsrecht der LPGen (§ 18 LPG-G 1982) auf, sodass selbstständiges Gebäudeeigentum ohne Nutzungsrecht entstand. Das diesbezügliche Gebäudeeigentum umfasst nicht nur Wirtschaftsgebäude, Stallungen und ähnliche Anlagen, sondern auch Verwaltungsgebäude sowie Mietshäuser und vermietete Eigenheime der ehemaligen LPGen. Ferner gehören hierzu auch die als Inventarbeitrag eingebrachten Wirtschaftsgebäude (§ 13 Abs. 1 LPG-G 1959 bzw. § 22

Besuchen Sie uns
INTERGEO
 Hamburg
 11 - 13. Oktober 2016
 Halle A3, Messestand C3.059

NEU

RIEGL VMX-1HA

High Speed, High Performance Dual Scanner Mobile Mapping System

Infrastruktur Mapping
(VMX-1HA Scandaten einer Fahrt)

RIEGL VUX-1HA LiDAR
Sensor für exakte
Vermessungsdaten

**Neueste
RIEGL LiDAR Technologie für
hocheffizientes Mobile Mapping!**

Mit zwei leistungsstarken RIEGL VUX-1HA LiDAR Sensoren, einer hochgenauen INS/GNSS-Einheit und einer kompakten Kontrolleinheit ermöglicht das innovative Mobile Mapping System VMX-1HA die Erfassung detailreicher, aussagekräftiger Vermessungsdaten bei herkömmlichen Fahrgeschwindigkeiten.

KEY FEATURES:

- | bis zu **2 Millionen Messungen** und **500 Scanlinien** pro Sekunde
- | **5 mm Genauigkeit**, 3 mm Wiederholgenauigkeit
- | **360° Sichtfeld** | augensicher in Laser Klasse 1
- | optionales Kamerasystem mit bis zu 6 Digitalkameras
- | aerodynamisch geformte Schutzhaube

VMX-1HA
Video jetzt
online!

www.riegl.com

RIEGL Laser Measurement Systems GmbH, Austria
 RIEGL USA Inc. | RIEGL Japan Ltd. | RIEGL China Ltd.

Abs. 2 LPG-G 1982), die den ausscheidenden LPG-Mitgliedern nach § 47 LwAnpG ab dem 20. 7. 1990 zwar grundsätzlich zurück zu übereignen waren, jedoch gegen Entschädigung im Eigentum der LPGen verblieben, wenn eine Rückgabe nicht möglich oder nicht zumutbar war. Ferner wurde durch das Gesetz zur Änderung und Ergänzung des ZGB der DDR (2. Zivilrechtsänderungsgesetz) vom 22. 7. 1990 /GBl. DDR I S. 903/ unter anderem § 459 ZGB aufgehoben, sodass auch die nach dieser Vorschrift vor allem von volkseigenen Betrieben auf vertraglich genutzten privaten Grundstücken errichteten Gebäude und Anlagen zwar weiterhin selbstständiges Gebäudeeigentum darstellen, jedoch ebenso wie die LPG-Gebäude nicht mehr mit einem Nutzungsrecht bewehrt sind.

Das Gebäudeeigentum, dem noch zu DDR-Zeiten durch die Aufhebung der genannten Rechtsvorschriften (§ 18 LPG-G 1982 und § 459 ZGB) die gesetzliche Grundlage und Verankerung entzogen wurde, wird sehr plakativ als „vagabundierendes Gebäudeeigentum“ bezeichnet. Denn die Gebäude waren im Grundbuch nicht eingetragen und wurden bis zum Inkrafttreten des 2. Vermögensrechtsänderungsgesetzes am 22. 7. 1992 (siehe Abschnitt 3.2) meist wie bewegliche Sachen behandelt und durch einfachen Vertrag übereignet. Ergänzend ist anzumerken, dass diese formal falschen und wegen der fehlenden Grundbucheintragung normalerweise nicht vollzogenen Eigentumsübertragungen (siehe § 311b Abs. 1 und § 873 Abs. 1 Halbsatz 1 BGB) durch Art. 233 § 2b Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 873 Abs. 1 Halbsatz 2 geheilt wurden und daher trotzdem gültig sind.

3 ZUR RECHTSENTWICKLUNG NACH DER WENDE

Mit dem Beitritt der DDR zur Bundesrepublik Deutschland stellte sich dem Gesetzgeber die Aufgabe, die verschiedenen Eigentumsformen und Nutzungsverhältnisse an Gebäuden und baulichen Anlagen in das bundesdeutsche Sachenrecht des BGB und seiner Nebengesetze zu überführen. Dabei ließ er sich von den grundlegenden Prämissen leiten, dass auch die unter der Rechtsordnung der DDR erworbenen vermögenswerten Rechte und Rechtspositionen seit der Wiedervereinigung grundsätzlich unter dem Schutz des Art. 14 Abs. 1 GG stehen und in der Rechtswirklichkeit der DDR eine nur faktisch erworbene Nutzungsbefugnis der rechtskonformen Verleihung oder Zuweisung eines Nutzungsrechts gleichkam. Aus diesem Grund wurden in der Ausgestaltung des Prozesses die rechtliche Stellung des Gebäudeeigentümers bzw. -nutzers und seine Ansprüche zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse nicht an die mehr oder weniger willkürlich entstandene Rechtsform gebunden, sondern alle Fälle redlichen Verhaltens bei der Inanspruchnahme fremder Grundstücke gleich behandelt. Im Einzelnen vollzog sich die Entwicklung zur Sachenrechtsbereinigung in vier grundlegenden Schritten, die sich in der gebotenen Kürze wie folgt darstellen:

3.1 Vorläufige Bestandssicherung im Einigungsvertrag 1990

Durch Art. 8 des Einigungsvertrags (EV) vom 31. 8. 1990 /BGBl. II S. 889/ wurde mit dem Bundesrecht auch das BGB im Beitrittsge-

biet in Kraft gesetzt und das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) gemäß Anlage I Abschnitt III Sachgebiet B Abschnitt II Nr. 1 um die notwendig erscheinenden Übergangsregelungen in Art. 230–236 EGBGB 1990 (abgedruckt bei /von Münch 1990, S. 142–157/) ergänzt. Hierzu gehörten auch Regelungen, um das selbstständige Gebäudeeigentum und die in der DDR begründeten Nutzungsrechte mit ihrem bisherigen Inhalt bestehen zu lassen (Art. 231 § 5 sowie Art. 233 §§ 2, 4 und 8 EGBGB 1990). Der EV nahm jedoch noch keine inhaltlichen Änderungen vor, vielmehr sollte die Bereinigung und Anpassung der Rechtsverhältnisse an das BGB späteren Gesetzen vorbehalten bleiben (Art. 233 § 3 Abs. 1 und 2 EGBGB 1990), um für ihre Ausarbeitung mehr Zeit zu gewinnen (vgl. BT-Ds. 11/7817 vom 10. 9. 1990, S. 37 f. und S. 40–42).

Die eindeutigen und leicht verständlichen Regelungen zum selbstständigen Gebäudeeigentum in §§ 284–294 und § 459 ZGB ließen vermuten, dass es sich beim Liegenschaftsrecht der DDR um ein überschaubares und klar strukturiertes Rechtsgebiet handelt, das mit wenigen juristischen Eingriffen in das System des BGB überführt werden könnte. Dementsprechend waren die genannten Regelungen zur vorläufigen Bestandssicherung im EGBGB 1990 aufgebaut und abgefasst.

Erst nach der Wende und den umfänglichen rechtstatsächlichen Erhebungen zeigte sich die überaus komplizierte liegenschaftsrechtliche Situation im Beitrittsgebiet. Diese lag darin begründet, dass das BGB-Privateigentum in der sowjetisch besetzten Zone (SBZ) und späteren DDR auch nach dem Inkrafttreten des ZGB weitergalt (siehe § 295 Abs. 1 und 3 ZGB), jedoch das Volkseigentum (siehe §§ 17–21 ZGB) und das System der Bodennutzung auf Basis von lehnsartigen Nutzungsrechten (siehe § 295 Abs. 2 und 4 ZGB) im Vordringen begriffen war. Zudem stand in der Ideologie der SED die Realisierung des Sozialismus über deren Rechtstaatlichkeit, sodass vielfach entgegen den bestehenden Rechtsvorschriften nach den politischen Weisungen der SED gehandelt wurde, um eine sozialistische Bodennutzung umzusetzen (siehe Abschnitt 2.2). Daher erwiesen sich die ausschließlich an den Regelungen in §§ 284–294 und § 459 ZGB orientierten Übergangsvorschriften zur Sachenrechtsbereinigung im EGBGB 1990 schon bald als nicht ausreichend, um die bestehenden Nutzungsverhältnisse wirksam zu schützen. Denn neben den LPG-Gebäuden waren vor allem die ohne rechtliche Absicherung nur faktisch in Anspruch genommenen Besitzrechte (hängenden Fälle) nicht erfasst und wurden von den Grundeigentümern vermehrt in Frage gestellt und zum Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen gemacht.

3.2 Ergänzung durch das sachenrechtliche Moratorium 1992

Um die Absicht der Gleichbehandlung aller redlich vorgenommenen Bebauungen fremder Grundstücke umzusetzen, führte der Gesetzgeber daher durch Art. 8 des Gesetzes zur Änderung des Vermögensgesetzes und anderer Vorschriften (2. VermRÄndG) vom 14. 7. 1992 /BGBl. I S. 1257/ mit Wirkung vom 22. 7. 1992 unter anderem das sogenannte sachenrechtliche Moratorium (Art. 233

§ 2a EGBGB 1992) in das EGBGB ein (vgl. BT-Ds. 12/2480 vom 28.4.1992, S. 36 f. und S. 77–79).

Durch die neuen Regelungen in Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 1–3 EGBGB 1992 erhielten die Nutzer fremder Grundstücke, die bisher ohne Nutzungsrecht waren, ein gesetzliches Besitzrecht, welches in Anbetracht der anstehenden Regelungen zur Sachenrechtsbereinigung jedoch bis zum 31.12.1994 befristet war. Ferner wurde durch die neue Vorschrift des Art. 233 § 2b EGBGB die Anlegung von Gebäudegrundbuchblättern für Gebäudeeigentum ohne dingliches Nutzungsrecht ermöglicht und damit der Gebäudebestand gesichert und zugleich verkehrsfähig gemacht. Die genaue Vorgehensweise war in den „Vorläufigen Empfehlungen zur Anlegung von Gebäudegrundbuchblättern für Gebäudeeigentum nach Art. 233 § 2b EGBGB“ (abgedruckt bei /Thöne & Knauber 1996, S. 301–310/) des Bundesministeriums der Justiz geregelt, welche zum 1.10.1994 durch die Gebäudegrundbuchverordnung (GGV) vom 15.7.1994 /BGBl. I S. 1606/ abgelöst wurden. Art. 233 § 2b Abs. 1 Satz 2 EGBGB stellt in diesem Zusammenhang aber ausdrücklich klar, dass durch die Anlegung eines Gebäudegrundbuchblatts kein Nutzungsrecht am Grund und Boden entsteht, sondern Grundlage zur Nutzung der fremden Grundstücke beim Gebäudeeigentum ohne dingliches Nutzungsrecht ausschließlich das neu geschaffene moratorische Besitzrecht nach Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 1–3 EGBGB 1992 ist. Auch dies ist für die Beurteilung der heutigen Rechtslage von entscheidender Bedeutung (siehe Abschnitt 4.3).

3.3 Sachenrechtsbereinigung 1994

Die endgültige Angleichung der Rechtsverhältnisse an das Immobiliarsachenrecht des BGB erfolgte schließlich durch das SachenRBERG, welches am 1.10.1994 in Kraft getreten ist. Das SachenRBERG räumt dem berechtigten Nutzer der Bebauung fremder Grundstücke in § 32 Satz 1 und § 61 Abs. 1 SachenRBERG das Recht ein, zwischen der Bestellung eines Erbbaurechts oder dem Ankauf des Grundstücks zu wählen, um so BGB-konforme Rechtsverhältnisse zu schaffen. Gleichzeitig wurde das sachenrechtliche Moratorium an diese Regelungen angepasst, indem das neu gefasste moratorische Besitzrecht in Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 3 EGBGB bestimmt, dass das Recht zum Besitz über den 31.12.1994 hinaus bis zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse nach dem SachenRBERG fortbesteht (vgl. BT-Ds. 12/5992 vom 27.10.1993, S. 184).

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass sich das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) vor allem in den drei Beschlüssen vom 8.4.1998 (Az.: 1 BvR 1680/93, BVerfGE 98, S. 17–49), 28.3.2000 (Az.: 1 BvR 1610/95) und 22.2.2001 (Az.: 1 BvR 198/98) ausführlich mit den skizzierten Regelungen befasst hat und dabei sowohl das moratorische Besitzrecht (Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 3 EGBGB) als auch die Erbbaurechts- und Ankaufslösung des SachenRBERG einschließlich des Halbbteilungsgrundsatzes als zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums nach Art 14. Abs. 1 Satz 2 GG bestätigt hat (vgl. auch Pressemitteilung des BVerfG Nr. 29/2001 vom 7.3.2001). Der auch als Teilungsmodell bezeichnete Halbbteilungsgrundsatz besagt, dass bei der Zusammenführung von getrenntem Boden- und Gebäudeeigentum

vom heutigen Verkehrswert der betroffenen Flächen auszugehen ist. Von dem so ermittelten Bodenwert stehen die Kosten der Baureifmachung in der Regel dem Gebäudeeigentümer bzw. -nutzer zu, da er die Erschließung zu DDR-Zeiten besorgt hat. Der sich durch Abzug der Erschließungsaufwendungen vom Bodenwert ergebende sogenannte Basiswert (Rohbaulandwert) entfällt dann je zur Hälfte auf den Grund- und Gebäudeeigentümer bzw. -nutzer. Dies bedeutet letztlich, dass als Kaufpreis für das Grundstück zur Schaffung von Volleigentum in der Hand des Gebäudeeigentümers bzw. -nutzers der halbe Basiswert an den Grundstückseigentümer zu zahlen ist.

Dieses Modell ist jedoch keine Erfindung des SachenRBERG, sondern wurde schon Anfang der 1990er-Jahre in der Flurneueordnung entwickelt und in den „Empfehlungen zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum nach § 64 LwAnpG“ des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 30.10.1992 (abgedruckt bei /Thöne & Knauber 1996, S. 281–295/) näher ausgestaltet. Während der weichende Grundeigentümer nach dem SachenRBERG für die Hergabe seines Grundstücks an den Gebäudeeigentümer bzw. -nutzer stets den so ermittelten Kaufpreis erhält, ist er in der Flurneueordnung nach der grundlegenden Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 17.12.1998 (Az.: 11 C 5.97, BVerwGE 108, S. 202–215) gemäß § 58 Abs. 1 LwAnpG grundsätzlich mit Land vom gleichen Wert abzufinden und kann nur mit seiner ausdrücklichen und bedingungsfreien Zustimmung entsprechend § 58 Abs. 2 LwAnpG statt in Land überwiegend oder vollständig auch in Geld abgefunden werden. Hieraus ergibt sich indirekt, dass die Erbbaurechtslösung des SachenRBERG nicht in die Flurneueordnung übernommen werden konnte, weil § 58 LwAnpG nur eine Land- oder eine Geldabfindung vorsieht. Im Übrigen hat das BVerwG im Urteil vom 26.3.2003 (Az.: 9 C 5.02, BVerwGE 118, S. 91–101) klargestellt, dass die materiell-rechtlichen Vorgaben des SachenRBERG zur Wertermittlung der zusammenführungsbefangenen Flächen und die Anwendung des Teilungsmodells auch für die Flurneueordnung maßgeblich sind, was damit auch für die weiteren flankierenden Regelungen des SachenRBERG gilt, insbesondere in Bezug auf die Flächenansprüche (vgl. schon /BMELF 1997, S. 72/, /Thöne & Knauber 1996, Rd.-Nrn. 417–419/).

3.4 Verjährung des Bereinigungsanspruchs 2012

In der Folgezeit wurde eine mögliche Verjährung der im SachenRBERG geregelten Ansprüche nicht thematisiert, wohl auch weil die in Frage kommende Verjährungsfrist nach § 196 BGB alter Fassung bei 30 Jahren lag und damit erst im Jahr 2024 relevant geworden wäre. Vielfach bestand auch die Auffassung, dass die allgemeinen Bereinigungsansprüche, die das SachenRBERG sowohl für die Nutzer fremder Grundstücke als auch für deren Eigentümer begründet, um BGB-konforme Rechtsverhältnisse zu schaffen, keiner Verjährung unterliegen (vgl. schon /BMELF 1995, S. 91/, /Thöne & Knauber 1996, Rd.-Nrn. 420–428, 433/). Denn das SachenRBERG legt für viele Sachverhalte explizit bestimmte Ausschlussfristen fest und bestimmt in § 82 SachenRBERG, dass Ansprüche auf

Beteiligung an den Kosten für den Abbruch nicht mehr genutzter bzw. nicht mehr nutzbarer Gebäude in fünf Jahren verjähren.

Mit dem Schuldrechtsmodernisierungsgesetz vom 26. 11. 2001 /BGBl. I S. 3138/ wurde unter anderem eine Neuregelung des Verjährungsrechts (§§ 194 ff. BGB) vorgenommen und die Verjährungsfrist für Ansprüche auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück sowie für Ansprüche auf Begründung eines Rechts an einem Grundstück in § 196 BGB auf zehn Jahre verkürzt. In diesem Zusammenhang hat der BGH nun im o. g. Urteil vom 21. 11. 2014 entschieden, dass auch der Bereinigungsanspruch des Nutzers nach § 32 Satz 1 und § 61 Abs. 1 SachenRBERG hierunter fällt und in zehn Jahren verjährt, wobei die Frist gemäß der Übergangsregelung in Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB mit dem 01. 1. 2002 zu laufen begann, also bereits mit Ablauf des 31. 12. 2011 endete. Damit hat die sogenannte große Sachenrechtsbereinigung nach dem am 1. 10. 1994 in Kraft getretenen SachenRBERG bereits mit Ende des Jahre 2011 ein Ende gefunden.

3.5 Verlust des moratorischen Besitzrechts

Wie der BGH in den Leitsätzen zur o. g. Entscheidung weiter ausführt, hat die Verjährung des Bereinigungsanspruchs nach § 32 Satz 1 und § 61 Abs. 1 SachenRBERG zur Folge, dass das moratorische Besitzrecht nach Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 3 EGBGB erlischt, wenn der Grundstückseigentümer heute die Einrede der Verjährung erhebt. Denn das Besitzrecht besteht nach dem eindeutigen Wortlaut der Norm nur zeitlich befristet bis zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse nach dem SachenRBERG und geht daher mit dem Wegfall des diesbezüglichen Bereinigungsanspruchs als unmittelbar hieran gekoppeltes Recht ebenfalls unter. Damit kann der Grundstückseigentümer vom Nutzer in entsprechender Anwendung von § 886 BGB auch die Löschung eines eventuell nach Art. 233 § 2c Abs. 2 Satz 1 EGBGB in Abteilung II seines Grundbuchs eingetragenen Besitzrechtsvermerks verlangen und die Herausgabe seines Grundstücks erwirken (siehe Abschnitt 4.2 und 4.3).

4 DIE HEUTIGEN RECHTSVERHÄLTNISSE

Entsprechend den Entstehungszusammenhängen (Abschnitt 2) und der weiteren Rechtsentwicklung nach der Wende (Abschnitt 3) sind die Situation der Bebauung fremder Grundstücke durch Private und die Möglichkeiten zur Neuordnung der Eigentumsverhältnisse heute wie folgt zu beurteilen.

4.1 Bestandsschutz beim Gebäudeeigentum mit Nutzungsrecht

Das Gebäudeeigentum mit dinglichem Nutzungsrecht ist in Art. 233 § 4 EGBGB geregelt und genießt weiterhin Bestandsschutz. Das Nutzungsrecht ist Bestandteil des Gebäudeeigentums und ermöglicht entsprechend den Regelungen in der jeweiligen Nutzungsrechtsurkunde grundsätzlich den unentgeltlichen und unbefristeten Besitz der dort bezeichneten Grundstücksflächen. Nach der

gängigen Praxis und zuletzt in den Nrn. 75 f. der Colido-Grundbuchanweisung vom 27. 10. 1987 (abgedruckt bei /Herbig et al. 1994, S. 303/) geregelt, wurden Nutzungsrechte vielfach nur auf die Grundfläche der Gebäude verliehen, um Vermessungsarbeiten einzusparen. In einem solchen Fall umfasst das Nutzungsrecht nach Art. 233 § 4 Abs. 3 Satz 3 EGBGB auch die Nutzung des Grundstücks in dem für Gebäude der errichteten Art zweckentsprechenden ortsüblichen Umfang, bei Eigenheimen jedoch nicht mehr als eine Fläche von 500 m², wobei das Grundbuch auf Antrag entsprechend zu berichtigen ist (Art. 233 § 4 Abs. 3 Satz 4 EGBGB).

Da der klageweise durchsetzbare Kontrahierungszwang des SachenRBERG verjährt ist, kann eine privatrechtliche Bereinigung der Rechtsverhältnisse heute nur noch in freier Vereinbarung der Beteiligten erfolgen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch die flankierenden Ansprüche, auf die in § 32 Satz 1 und § 61 Abs. 1 SachenRBERG zum Vertragsinhalt und von dort zu weiteren Regelungen des SachenRBERG verwiesen wird, mit verjährt sind. Dies gilt insbesondere für die Ansprüche auf Erwerb der über das Nutzungsrecht hinausgehenden und auf Weisung bzw. mit Duldung staatlicher Stellen für die Bebauung in Anspruch genommenen Flächen (vgl. etwa § 26 SachenRBERG: Übergroße Flächen für den Eigenheimbau). Auf Verlangen des Grundstückseigentümers sind diese zusätzlich genutzten Flächen zu räumen und herauszugeben (*Abb. 1*). Insofern kann diesbezüglich auf den nachfolgenden Abschnitt 4.2 verwiesen werden.

Im Gegensatz zur zivilrechtlichen Sachenrechtsbereinigung ist eine Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum nach § 64 LwAnpG entsprechend dem eindeutigen und unmissverständlichen Wortlaut der Vorschrift über ein Flurneuordnungsverfahren weiterhin möglich. Insofern bezieht sich der Vorbehalt in Art. 233 § 3 Abs. 3 Satz 2 EGBGB, wonach im Verhältnis zur Bereinigung nach dem SachenRBERG eine Anpassung des Gebäudeeigentums mit dinglichem Nutzungsrecht an das BGB im Übrigen unberührt bleibt, heute nur noch auf die privatrechtliche Bereinigung der Rechtsverhältnisse in freier Vereinbarung der Beteiligten und die Regelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des LwAnpG. Die Rechtslage ist daher identisch mit der Situation vor Inkrafttreten des SachenRBERG. In der Flurneuordnung erfolgt die Neuordnung der Rechtsverhältnisse entweder durch eine Abfindung des weichenden Grundeigentümers mit seiner Zustimmung in Geld statt in Land (§ 58 Abs. 2 LwAnpG) oder durch eine wertgleiche Landabfindung (§ 58 Abs. 1 LwAnpG) an anderer Stelle im Verfahrensgebiet /Thiemann 2003/. Dabei dürfte für die Wertermittlung zur Bemessung der Abfindungsansprüche (§ 44 Abs. 1 Satz 2 FlurbG) das Teilungsmodell weiterhin anzuwenden sein, denn aufgrund der über zwei Jahrzehnte geübten Praxis in der Sachenrechtsbereinigung und Flurneuordnung hat sich die Verkehrsauffassung gebildet, dass das Nutzungsrecht des Gebäudeeigentümers (§ 49 Abs. 1 Satz 3 i. V. m. § 29 Abs. 1 FlurbG) vom Wert her die Kosten der Baureifmachung und den halben Basiswert umfasst, sodass der Wert der mit dem Nutzungsrecht belasteten Flächen des Grundeigentümers (§ 49 Abs. 3 i. V. m. § 28 Abs. 2 FlurbG) der anderen Hälfte des Basiswertes entspricht.

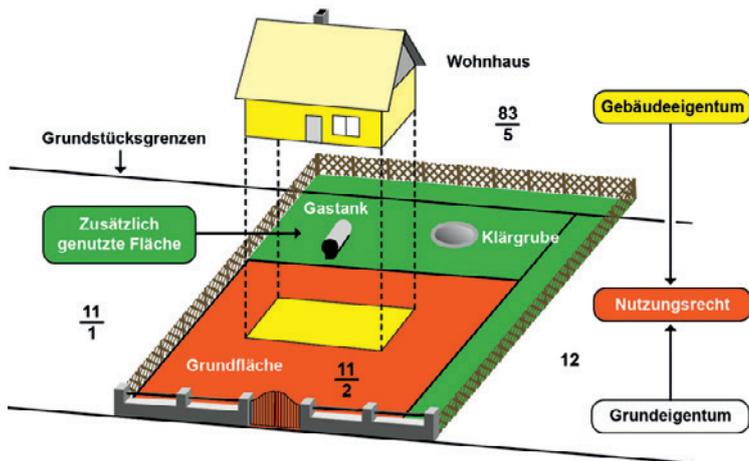


Abb. 1 | Beschränkung des Bestandsschutzes beim Gebäudeeigentum mit dinglichem Nutzungsrecht auf die in der Nutzungsrechtsurkunde ausgewiesene Fläche bzw. auf 500 m², wenn das Nutzungsrecht nur auf die Gebäudegrundfläche verliehen wurde, sowie Räumung und Herausgabe der zusätzlich genutzten Fläche auf Verlangen des Grundstückseigentümers /ArgeLandentwicklung; <http://www.landentwicklung.de/>

4.2 Gebäudeverlust bei den hängenden Fällen

Die hängenden Fälle hatten nie selbstständiges Gebäudeeigentum erlangt, sondern lediglich eine Besitz- und Nutzungsbefugnis des jeweiligen Gebäudeinhabers an den beanspruchten Grundstücksflächen und natürlich an dem von ihm errichteten bzw. erworbenen Gebäude. Die o. g. Einrede der Verjährung des Bereinigungsanspruchs (§ 32 Satz 1 und § 61 Abs. 1 SachenRBERG) durch den Grundeigentümer hat zur Folge, dass durch den Wegfall des moratorischen Besitzrechts (Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 3 EGBGB) ein unrechtmäßiger Besitz vorliegt und der Grundeigentümer im Weiteren die Herausgabe des beanspruchten Grundstücks nach § 985 i. V. m. § 986 Abs. 1 Satz 1 BGB verlangen kann. Der Herausgabeanspruch umfasst natürlich auch das Gebäude als wesentlichen Bestandteil des Grundstücks gemäß § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB. Dem bisherigen Nutzer, der das Gebäude errichtet oder zu DDR-Zeiten erworben hat, dürfte dabei gemäß den Regelungen zur ungerechtfertigten Bereicherung (§ 812 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 818 Abs. 1 und 2 BGB) ein Ersatz des Zeitwerts zustehen. Diese Konstellation führt zu einer relativ gleichwertigen Verhandlungsposition für beide Seiten, die zu einem gerechten Interessenausgleich insbesondere durch Ankauf des Grundstücks durch den bisherigen Nutzer führen sollte.

4.3 Räumung des Grundstücks beim Gebäudeeigentum ohne Nutzungsrecht

Das Gebäudeeigentum ohne dingliches Nutzungsrecht ist in Art. 233 § 2b und § 2c sowie § 8 EGBGB geregelt. Es besteht als solches zunächst weiter fort; der Grundeigentümer kann jedoch die Einrede der Verjährung des Bereinigungsanspruchs des Gebäudeeigentümers (§ 32 Satz 1 und § 61 Abs. 1 SachenRBERG) und damit den Wegfall des moratorischen Besitzrechts am Grundstück (Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 3 EGBGB) geltend machen. Dies hat

zur Folge, dass hierdurch auch in diesem Fall ein unrechtmäßiger Besitz entsteht und der Grundeigentümer im Weiteren die Herausgabe des beanspruchten Grundstücks nach § 985 i. V. m. § 986 Abs. 1 Satz 1 BGB verlangen kann, worauf der Gebäudeeigentümer sein Gebäude und seine Anlagen wegnehmen und das Grundstück räumen muss.

Dieser privatrechtliche Herausgabeanspruch wird durch die Anordnung eines Flurneuordnungsverfahrens nach dem 8. Abschnitt des LwAnpG nicht berührt, denn § 64 Satz 2 LwAnpG bestimmt ausdrücklich, dass in Bezug auf selbstständiges Gebäudeeigentum bis zum Abschluss des Verfahrens bisherige Rechte bestehen bleiben. Daher bezieht sich der Vorbehalt in Art. 233 § 3 Abs. 3 Satz 2 EGBGB, wonach im Verhältnis zur Bereinigung nach dem SachenRBERG eine Anpassung des vom Grundeigentum unabhängigen Gebäudeeigentums ohne dingliches Nutzungsrecht an das BGB im Übrigen unberührt bleibt, heute nur noch auf eine Klärung der Rechtsverhältnisse in freier Vereinbarung der Beteiligten.

5 RECHTSLAGE IN LAUFENDEN BODENORDNUNGSVERFAHREN

In Flurneuordnungsverfahren, die vor dem 1.1.2012 angeordnet worden sind, ist eine Hemmung der Verjährung des Bereinigungsanspruchs eingetreten, da wegen der doppelten Vorrangregelung in § 28 Satz 1 Nr. 2 und § 95 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBERG das Bodenordnungsverfahren die gleichzeitige Einleitung eines notariellen Vermittlungsverfahrens ausschließt und somit als verjährungshemmende Maßnahme der Rechtsverfolgung (§§ 203 f. BGB) anzusehen ist. Darüber hinaus ergibt sich die Hemmung der Verjährung auch aus der Regelung in § 64 Satz 2 LwAnpG, wonach in Bezug auf die Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum bisherige Rechte bis zum Abschluss des Verfahrens bestehen bleiben. Hieraus folgt, dass die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse zur Schaffung von Volleigentum in der Hand des Gebäudeeigentümers bzw. -nutzers durch eine wertgleiche Landabfindung des weichenden Grundeigentümers (§ 58 Abs. 1 LwAnpG) oder mit seiner Zustimmung durch eine Abfindung in Geld statt in Land (§ 58 Abs. 2 LwAnpG) in den laufenden Bodenordnungsverfahren nach der alten Rechtslage (siehe Abschnitt 3.3) weiterverfolgt und zu Ende geführt werden kann. Gleiches gilt natürlich auch für Flurbereinigungsverfahren nach § 1 FlurbG, § 86 FlurbG oder § 87 FlurbG, die in Kombination mit § 53 LwAnpG bzw. § 64 LwAnpG angeordnet worden sind, um die Ziele des jeweiligen Flurbereinigungsverfahrens gemeinsam mit einer Eigentumsregelung nach dem LwAnpG zu verfolgen.

Ergänzend ist anzumerken, dass der in § 64 Satz 1 LwAnpG verwendete Begriff des Gebäudes in der Praxis weit ausgelegt wird und demnach auch Eigenheime (sog. Häuslebauer-Fälle) als hängende Fälle umfasst, obwohl sie gerade nicht wie in § 64 Satz 1 LwAnpG gefordert „auf der Grundlage eines durch Rechtsvorschriften geregelten Nutzungsrechts ... errichtet wurden“ (vgl. Ziffer 1.2.1 Lit. b

der „Empfehlungen zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum nach § 64 LwAnpG“ vom 30.10.1992 und /Thöne & Knauber 1996, Rd.-Nrn. 81, 488–490/). Es bleibt abzuwarten, ob und inwiefern sich die Rechtsprechung noch hierzu äußert.

In den nach dem 31.12.2011 angeordneten Bodenordnungsverfahren ist eine hoheitliche Lösung der Konfliktsituation durch eine wertgleiche Landabfindung des weichenden Grundeigentümers um Volleigentum in der Hand des Gebäudeeigentümers zu schaffen, wie dargelegt, nur bei Gebäudeeigentum mit dinglichem Nutzungsrecht (Art. 233 § 4 EGBGB) möglich (siehe Abschnitt 4.1). In allen anderen Fällen sollte die Flurneuordnungsbehörde jedoch versuchen, mit ihren Möglichkeiten der Moderation und Mediation eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen, über Planvereinbarungen mit den Betroffenen vorweg zu regeln und über den Bodenordnungsplan umzusetzen.

6 RESÜMEE

Durch die Verkürzung der Verjährungsfrist in § 196 BGB im Zuge der Sachenrechtsmodernisierung 2001 von 30 auf zehn Jahre hat die sogenannte große Sachenrechtsbereinigung nach dem am 1.10.1994 in Kraft getretenen SachenRBERG bereits mit Ende des Jahres 2011 durch Verjährung der Bereinigungsansprüche ein Ende gefunden. Damit endet gleichzeitig auch das moratorische Besitzrecht, wenn vom Grundstückseigentümer die Verjährungseinrede erhoben wird. Für den heutigen Anwendungsbereich von § 64 LwAnpG sind daher zwei Fallgruppen zu unterscheiden:

- a) **Gebäudeeigentümer mit dinglichem Nutzungsrecht** genießen nach Art. 233 § 4 EGBGB weiterhin Bestandsschutz; eine Anpassung der Rechtsverhältnisse an das BGB kann privatrechtlich jedoch nur noch in freier Vereinbarung mit den Grundeigentümern erfolgen. Daneben besteht nach wie vor die Möglichkeit, auf Antrag eines Beteiligten für Gebäudeeigentum mit dinglichem Nutzungsrecht ein Zusammenführungsverfahren nach § 64 LwAnpG als freiwilligen Landtausch (§ 54 LwAnpG) oder als hoheitliches Bodenordnungsverfahren (§ 56 LwAnpG) durchzuführen oder die Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum in Flächenverfahren nach § 53 LwAnpG mit zu regeln. Der Flächen- und Zuteilungsanspruch umfasst dabei allerdings nur den Geltungsbereich des Nutzungsrechts und keine mehr darüber hinausgehenden Flächen (s. *Abb. 1*).
- b) **Gebäudeeigentümer und -nutzer ohne förmlich verliehenes bzw. zugewiesenes Nutzungsrecht** müssen es sich zu ihren Lasten anrechnen lassen, dass sie die über 17 Jahre bis Ende 2011 bestandenen Möglichkeiten zur Bereinigung ihrer Rechtsverhältnisse nach dem SachenRBERG bzw. § 64 LwAnpG nicht genutzt haben. Dies hat zur Folge, dass Gebäudeeigentümer und -nutzer ohne dingliches Nutzungsrecht heute auf Verlangen des Grundstückseigentümers das bisher genutzte Grundstück herausgeben oder im Verhandlungswege eine anderweitige einvernehmliche Lösung herbeiführen müssen. § 64 LwAnpG ist zur hoheitlichen Regelung der Rechtsverhältnisse nicht mehr anwendbar; möglich ist natürlich eine einvernehmliche Regelung der Konfliktsituation über einen freiwilligen Landtausch nach § 54 LwAnpG.

LITERATUR

BGBI. I, BGBI. II – Bundesgesetzblatt Teil I ab 23.5.1949 und Bundesgesetzblatt Teil II ab 12.1.1951: (kostenloser Bürgerzugang: <http://www1.bgbli.de>).

BMEL – Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (2016): Jahresbericht Integrierte Ländliche Entwicklung 2014. In: Statistischer Monatsbericht des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft, 2016(2), 80–88.

BMELF – Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (1995): Neue Länder: Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum im ländlichen Raum – Fragen und Antworten zur Rechtslage nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Eigenverlag, Bonn.

BMELF – Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (1997): Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) – Gesetzestext und Erläuterungen. 3. Auflage. Eigenverlag, Bonn.

Eickmann, D. (1996): Grundstücksrecht in den neuen Bundesländern. 3. Auflage. RWS Verlag Kommunikationsforum, Köln.

Etzbach, E. (2001): Grundstücksrecht Ost. Sonderausgabe. 4. Auflage. Beck-Texte in dtv, 5580, München.

GBl. DDR I – Gesetzblatt der Deutschen Demokratischen Republik – Teil I vom 8.10.1949 bis 2.10.1990: http://www.recht.makrolog.de/bgbplus/DR_GBL1.nsf/webaufschlagen.

Herbig, H.; Gaitzsch, M.; Hügel, S.; Weser, H.-H. (1994): Sachenrechtsänderungsgesetz – Leitfaden für die Praxis. 1. Auflage. Franz Rehm, München.

Thiemann, K.-H. (2003): Effiziente Regelung der Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum nach § 64 LwAnpG durch hoheitliches Handeln. In: Flächenmanagement und Bodenordnung (FuB), 65(2003)5, 225–230.

Thiemann, K.-H. (2006): Zur Gestaltung der wertgleichen Landabfindung für den weichenden Grundeigentümer in Zusammenführungsverfahren nach § 64 LwAnpG. In: Allgemeine Vermessungs-Nachrichten (AVN), 113(2006)2, 61–67.

Thiemann, K.-H. (2009): Charakteristika und Schwerpunkte der ländlichen Bodenordnung in Deutschland. In: Allgemeine Vermessungs-Nachrichten (AVN), 116(2009)10, 356–362.

Thiemann, K.-H. (2016): Flurneuordnung nach § 53 Abs. 1 und 2 Landwirtschaftsanpassungsgesetz. In: allgemeine vermessungs-nachrichten (avn), 123(2016)2, 50–56.

Thöne, K.-F.; Knauber, R. (1996): Boden- und Gebäudeeigentum in den neuen Bundesländern. 2. Auflage. RWS Verlag Kommunikationsforum, Köln.

Von Münch, I. (1990): Die Verträge zur Einheit Deutschlands. Sonderausgabe. 1. Auflage. Beck-Texte im dtv, 5564, München.

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Karl-Heinz Thiemann

UNIVERSITÄT DER BUNDESWEHR MÜNCHEN
INSTITUT FÜR GEODÄSIE | PROFESSUR FÜR
LANDMANAGEMENT

Werner-Heisenberg-Weg 39 | 85577 Neubiberg
k-h.thiemann@unibw.de

