

Autor:

Wolfgang Maucksch, Fritz-Baumgärtner-Str. 6, 91567 Herrieden/Mfr. (09825 5352)

Zum Autor:

Der Autor war vom 1. Dez. 1995 bis zum 30. Juni 2008 an der für den Reg.-Bez. Chemnitz zuständigen sächsischen oberen Flurbereinigungsbehörde beschäftigt, die zum 31. Juli 2008 aufgelöst und fast vollständig kommunalisiert wurde.

Schlagwörter:

Sachenrechtsbereinigungsgesetz, Landwirtschaftsanpassungsgesetz, Flurbereinigungsgesetz

Beitrittsgebiet, Sachsen, Chemnitz

Grundstücks- und Gebäude-Eigentumszusammenführung

Halbteilung, Halbteilungsgrundsatz, Teilungsmodell, Halbierungslösung

Enteignung, Entschädigung

Flurzwang, Fehlallokation

Ist die Anwendung der sachenrechtsbereinigungsrechtlichen Halbteilung bei der Zusammenführung von Grundstücks- und Gebäudeeigentum nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz gesetzesgemäß?

Grundlagen

Im amtlichen Tenor zum Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 26.3.03 (9 C 5.02; SächsOVG) steht:

„3. Der Halbteilungsgrundsatz, der im Sachenrechtsbereinigungsgesetz Ausdruck gefunden hat, ist auch bei der Wertermittlung im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens anzuwenden. ...“

Als zentrale Begründungen dafür führt das BVerwG auf (Punkte 20, 22, 23):

Pkt. 20 der Urteilsbegründung:

„Im Ergebnis nicht zu beanstanden, ... wenn das Flurbereinigungsgericht in Anlehnung an ... § 68 Abs. 1 SachenRBerG den für unbebaute, aber baureife Grundstücke ermittelten Bodenwert für die Ermittlung des Abfindungswertes halbiert hat.“

Fußnote: Wortlaut von § 68 Abs. 1 SachenRBerG: Der Kaufpreis beträgt die Hälfte des Bodenwertes, sowie nicht im folgenden etwas anderes bestimmt ist.

Einschub: Überblick über Eigentums-Trennung und -Zusammenführung

In der DDR-Zeit durften unter einigen wenigen bestimmten gesetzlichen Bedingungen Gebäude auf fremden Grund gebaut werden. Insbesondere konnten Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften (LPGen) auf in die LPG eingebrachten, und damit weiterhin formal im Privateigentum befindlichen Flächen (LPG-Land) Wirtschaftsgebäude errichten. Auch konnten LPGen (i.V.m. Gemeinden) nach § 1 der Bereitstellungsverordnung seit dem 1.10.76 Genossenschaftsmitgliedern, anderen Agrarbediensteten und anderen bereits auf dem Lande wohnenden Bürgern der DDR in die LPG eingebrachte Flächenteile für Eigenheimbauten zur Verfügung stellen; vor diesem Datum durfte kein Eigenheim auf LPG-Land gebaut werden; und nie durfte von agrarfremden Städtern ein Eigenheim auf LPG-Land gebaut werden. Nach kritischer Einschätzung darf LPG-Land für Eigenheime erst ab 1982 mit Eigenheimen bebaut werden, denn erst dann wurde die LPG-gesetzliche Grundlage dafür geschaffen. Mit dem Bau auf fremden Grund entstand in wenigen bestimmten DDR-gesetzlich vorgesehenen Fällen vom Grundstückseigentum getrenntes selbständiges Gebäudeeigentum. Zur Schaffung BGB-konformen Rechtes gilt es seit der Wende, Grundstücks- und Gebäudeeigentum in einer Hand zusammen zu führen. Zentrales Mittel dazu ist – neben dem Rechtsgeschäft - das notarielle Vermittlungsverfahren nach dem 1994 in Kraft getretenen Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG); die dort genannten Zwangsmittel (wie insbesondere Kontrahierungszwang, also Zwangszustimmung zum Verkauf) haben auch massive Auswirkung auf freiwillige Einigungen (Vorwirkung der Enteignung). In dem sachenrechtsbereinigungsgesetzlichen Eigentumszusammenführungsverfahren wird der halbe Wert des fremd bebauten Grundstücksteils dem Gebäudeeigentümer zugerechnet, dem Grundstückseigentümer also der halbe Wert des betroffenen Grundstücksteils enteignet, oder anders ausgedrückt, für seine Einlage erhält er im SachenRBERG-Verfahren als Abfindung den halben Wert (üblicherweise in Geld).

Pachtflächen (z.B. meist Kirchenland) wurden üblicherweise nicht in die LPG eingebracht, sondern vorher gekündigt, denn der in die LPG eintretende Bauer musste flächenbezogene Inventarbeiträge (=Genossenschafts-Einlagen) einzahlen. Auch wurde Agrarland, das Republikflüchtige oder Stadtabwanderer kurz vor der Kollektivierung aufgaben, nicht in die LPG eingebracht, ebenso auch nicht Agrarland, das im Eigentum öffentlicher Hände stand (- denn der Staat durfte nicht Genosse werden). Die Flüchtlinge etc. erhielten bei der LPG-Umwandlung kein Abfindungsangebot, denn dieses war den Genossen vorbehalten. Die Zwangsverwalter der Flüchtlingsflächen durften nach der Zwangsverwalterverordnung vom 6.9.51 die Flächen nicht belasten, also auch nicht in die LPGen einbringen und damit z.B. dem Risiko einer Fremdbebauung aussetzen. Die Flächen durften den LPGen nur zur eingeschränkten Nutzung übergeben werden. Wurden sie doch bebaut, so wurde das Gebäude nicht auf Grundlage eines durch Rechtsvorschriften geregelten Nutzungsrechtes errichtet (vorstehendes ist eine der Hürden, die der §64 LwAnpG aufbaut), kann also nicht im Verfahren nach dem 8. Abschnitt behandelt werden, schon gar nicht unter Anwendung der Halbteilung.

Dass dieser Halbteilungsgrundsatz im SachenRBERG-Verfahren rechtmäßig ist, ist weitgehend unbestritten. Denn das SachenRBERG ist ein Enteignungsgesetz, das – nach herrschender Meinung die Voraussetzungen des Art. 14(3) GG erfüllend - Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Nach Mindermeinung ist die grundgesetzliche Voraussetzung einer Enteignung, das Wohl der Allgemeinheit, nicht erfüllt, denn das SachenRBERG begünstigt LPG-Nachfolger und politisch einseitig ausgewählte staatsnahe Bürger, die vom SED-Regime z.B. die kostenfreie Sondererlaubnis erhielten, Eigenheime auf fremden Grund zu errichten; es wird bisweilen bestritten, dass diese Begünstigung der LPG-Nachfolger und politisch einseitig ausgewählter weniger Privater wirklich der Allgemeinheit dient. Auch ist diese Begünstigung besonders unangemessen und damit im SachenRBERG-Verfahren nach Mindermeinung in denjenigen Fällen rechtswidrig, in denen die Entwertung durch die Nutzungsrechtsaufhebung zum 1.7.90 aufgehoben wurde.

Sollte der 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes (LwAnpG) – vergleichbar dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) – als Enteignungsnorm angesehen werden, dann stellt die wertgleiche Landabfindung die Enteignungsentschädigung dar; wegen der 100%ig reinen Privatnützlichkeits des im 8. Abschnitt LwAnpG beschriebenen Verfahrens und durch seine reine Bodenordnungsorientierung gibt es –

im Gegensatz zum FlurbG-Verfahren - keine Beeinträchtigung dieser maximal möglichen, gegenüber der Einlage grundsätzlich höherwertigen Enteignungsentschädigung durch öffentliche Belange. Das im 8. Abschnitt LwAnpG beschriebene Verfahren schützt den Bodenordnungsbetroffenen somit besonders gut vor Beeinträchtigungen.

Dass der Gesetzgeber des am 1.10.94 in Kraft getretenen SachenRBERG die Gebäudeeigentümer so ausgeprägt begünstigte, verwundert den Außenstehenden, denn das Eigentumsrecht an dem fremd gebauten DDR-Eigenheim war stark ausgehöhlt, und zwar vergleichbar dem Eigentumsrecht an Reichserbhöfen, ursprünglich an Reichsheimstätten, an Agrarlehen zeitlich vor Stein/Hardenberg und am Bodenreformland. Denn das Eigenheim-Eigentum konnte nicht frei und auch nicht zum Marktwert verkauft werden, und es konnte bei nicht bestimmungsgemäßer Nutzung (wie nach – auch willkürlicher - Inhaftierung oder nach – auch zielbewusst provoziertes - Republikflucht oder nach Erbschaft/Kauf eines weiteren Gebäudes) entzogen werden und es musste dann weit unter Gestehungswert verkauft werden. Nur wirklich Staatstreue ließen sich daher auf Investitionen in ein Eigenheim auf fremden Grund ein. Der Bundesgesetzgeber beeinträchtigte 1994 mit dem SachenRBERG denjenigen Eigentümer, dem und dessen Vorfahren das Grundstück oft bereits seit Jahrhunderten gehörten, und begünstigte den DDR-Staatstreuen mit seinem ausgehöhlten Gebäudeeigentum. Am SachenGBERG und am Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG), die beide 1994 in Kraft traten, erkennt man den damaligen übergroßen politischen revisionistischen Einfluss der ehemaligen Funktionäre der DDR-Blockparteien in den damaligen Regierungsparteien.

Bei Plattenhaussiedlungen war DDR-rechtlich Landenteignung vorgesehen (Aufbaugesetz, Baulandgesetz), und zwar etwa gegen 1 Mark/qm. Wo diese Enteignung nicht erfolgte, wie bei Flächen von Staatsnahmen, erhielten die Eigentümer nach dem BoSoG 1993 Entschädigungen ähnlich wie nach dem § 68 Abs. 1 SachenRBERG, also in Großstädten dreistellige DM-Beträge. Bei Eigenheimbauten auf LPG-Land war eine Bodenenteignung nie vorgesehen, der Bodeneigentümer hat also eine andere Machtposition, muss besser gestellt sein als nach BoSoG.

Diskutiert wird in diesem Aufsatz die Anwendbarkeit des Halbtteilungsgrundsatzes innerhalb von Verfahren aufgrund des §46 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG), die insbesondere zur Eigentumszusammenlegung und -erschließung von solchen Grundstücken dienen, die in Großschlägen versteckt und unerreichbar sind. Innerhalb dieser Verfahren, die die Voraussetzungen des § 46 LwAnpG – wie Antragstellung nur durch den LPG-Ausscheider - erfüllen, können, aber nur, wenn sehr zahlreiche weitere gesetzliche Voraussetzungen (wie §54 Abs. 2 LwAnpG) erfüllt sind, nebenbei Grundstücks- und Gebäudeeigentum in der Hand des Gebäudeeigentümers zusammengeführt werden. Das Verfahren selber wird im 8. Abschnitt LwAnpG beschrieben. Die in § 53 Abs. 1 und 2 LwAnpG genannten Hürden entsprechen etwa den Hürden nach § 45 FlurbG. Das im 8. Abschnitt LwAnpG beschriebene Verfahren ist wie das Verfahren nach FlurbG (hier ohne §§ 87 ff FlurbG) vom Grundsatz der wertgleichen Landabfindung überprägt. Eine wesentliche Voraussetzung für Handlungen nach dem 8. Abschnitt LwAnpG ist, dass der Missstand durch LPG-rechtliches Handeln bedingt ist, was zumindest voraussetzt, dass die Fremdbebauung auf in die LPG eingebrachter Fläche erfolgte; denn das LwAnpG ist ein LPG-Beitritts-Folgenbereinigungsgesetz.

Fußnote: Wortlaut von §46 LwAnpG: (1) Ist der LPG die Rückgabe der eingebrachten Flächen aus objektiven, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, so kann das ausscheidende Mitglied verlangen, dass ihm statt der eingebrachten Flächen solche übereignet werden, die in wirtschaftlich zumutbarer Entfernung von der Hofstelle, räumlich beieinander und an Wirtschaftswegen liegen sowie nach Art, Größe und Bonität den eingebrachten Flächen entsprechen. Das Verfahren für den Grundstückstausch richtet sich nach dem 8. Abschnitt. (2) Kommt eine Einigung über die Tauschfläche nicht zustande, ist ein Bodenordnungsverfahren nach §56 durchzuführen. Bis zum Abschluss des Verfahrens hat die LPG dem ausscheidenden Mitglied andere gleichwertige Flächen zur Verfügung zu stellen.

Fußnote: Wortlaut von §53, Absätze 1 und 2: (1) Auf Grund des Ausscheidens von Mitgliedern aus der LPG oder der eingetragenen Genossenschaft, der Bildung einzelbäuerlicher Wirtschaften oder zur Wiederherstellung der Einheit von selbständigem Eigentum an Gebäuden, Anlagen sowie Anpflanzungen und Eigentum an Grund und Boden sind auf Antrag eines Beteiligten die Eigentumsverhältnisse an Grundstücken unter Beachtung der Interessen der Beteiligten neu zu ordnen.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend, wenn genossenschaftlich genutzte Flächen vom Eigentümer gekündigt und zur Bildung oder Vergrößerung bäuerlicher oder gärtnerischer Einzelwirtschaften verpachtet werden.

Fußnote: Wortlaut von § 54 Abs. 2 LwAnpG: Die Eigentümer der Tauschgrundstücke (Tauschpartner) vereinbaren den freiwilligen Landtausch unter Berücksichtigung der Nutzungsart, Beschaffenheit, Güte und Länge der Flächen. Sie beantragen dessen Durchführung bei der Flurneuordnungsbehörde.

Fußnote: Wortlaut von §64 LwAnpG: Das Eigentum an den Flächen, auf denen auf der Grundlage eines durch Rechtsvorschriften geregelten Nutzungsrechtes Gebäude und Anlagen errichtet wurden, die im selbständigen Eigentum der LPG oder Dritten stehen, ist nach den Vorschriften 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.

Nach § 19 SachenRBERG wird zusätzlich zur Halbtteilung nach § 68 SachenRBERG ein Wertabzug angebracht, wenn DDR-zeitlich auch nur ein kleiner Schritt zur Baureifmachung erfolgte, der nicht durch den Bodeneigentümer geleistet wurde, also den z. B. – wie üblicherweise die Vermessung - der Staat bezahlte. Frühere Staatsleistungen werden heute den früheren Staatsnahen angerechnet. Aufgrund dieses Abzuges muss nun der Gebäudeeigentümer üblicherweise nur etwa ein Drittel des Grundstückswertes der bebauten Fläche (einschließlich zugehöriger Funktionalfläche) aufbringen, und nicht wie der Begriff Halbtteilung euphemistisch suggeriert, die Hälfte.

Erstens die nach § 69 SachenRBERG mögliche Preisanhebung bei Restnutzungsdauer der LPG-Wirtschaftsgebäude von zwischen 25 und 50 Jahren und zweitens der nach §§ 70 und 71 SachenRBERG - bei zeitnahen Nutzungsänderungen sowie bei zeitnahen Veräußerungen - mögliche ungeteilte Bodenwert werden in dem im 8. Abschnitt LwAnpG beschriebenen Verfahren so gut wie nicht angewandt; §§ 69-71 SachenRBERG begünstigen den Grundstückseigentümer.

Fallunterscheidungen:

---Wenn der Wert einer Fläche in Dorffinnen- oder -randlage heute 10 €/qm beträgt, diese Fläche einst – auch zwangsweise - in die LPG eingebracht wurde und in DDR-Zeit – auch gegen den Willen des Grundstückseigentümers – durch einen LPG-Stall bebaut wurde, dann muss der LPG-Nachfolger für die Gebäudegrundfläche (plus Funktionalfläche) beim Erwerb im Rahmen eines Verfahrens nach SachenRBERG etwa 3,3 €/qm aufbringen. Wäre in DDR-Zeit die Fläche nicht bebaut worden, so könnte der Bodeneigentümer die Fläche für 10 €/qm verkaufen, und wenn als Wohnbauplatz geeignet, sogar üblicherweise zu einem höherem Preis. Diese Fremdbebauung beeinträchtigt einseitig den Grundstückseigentümer und erhöht einseitig das Vermögen von ehemals DDR-Begünstigten.

---Die im vorstehenden Absatz geschilderte Wertverschlechterung gilt auch, wenn ein LPG-Landarbeiter im oder am Dorf auf einer in die LPG eingebrachten Fläche ein Eigenheim errichtete.

---Wenn der heutige Wert einer unbebauten Fläche im eindeutigen Außenbereich 0,5 €/qm beträgt, der Wert der DDR-zeitlich mit einem LPG-Stall bebauten Fläche – allein wegen der werterhöhenden Verkaufbarkeit z.B. als Lagerhalle - heute 3 €/qm beträgt, so erhält der Grundstückseigentümer bei Anwendung des Halbtteilungsgrundsatzes im Verfahren nach SachenRBERG heute 1 €/qm zugerechnet, und der Gebäudeeigentümer 2 €/qm. Planungswerterhöhungen erhält damit überwiegend der Gebäudeeigentümer, nicht wie nach bundesdeutschem Baugesetzbuch üblicherweise vorgesehen der Grundstückseigentümer. Durch die Fremdbebauung bleibt dem Grundstückseigentümer demnach üblicherweise ein gewisser wirtschaftlicher Vorteil, außer dieser wird durch Formverschlechterungs- und ähnliche Nachteile aufgezehrt.

Beispiel aus dem Grundstücksmarktbericht 2000 des Landkreises Stollberg/E.:

Acker 0,93 DM/qm, Grünland 0,75 DM/qm, Gemeinbedarfflächen im Außenbereich wie für Abwasseranlagen und Deponien 10,71 DM/qm, vorhandene und zukünftige Verkehrsflächen im Außenbereich 4,11 DM/qm, mit Agrargebäuden fremd bebaute Flächen im Außenbereich 4,29 DM/qm.

Die öffentlichen Hände verausgaben demnach ihr Geld wenig sparsam: die fremdbebaute Außenbereichsfläche müsste teurer als die für eine Deponie sein. Nach dem §1 SächsBauGBAG (1998) greift §35 Abs. 4 Nr. 1c BauGB nicht, so dass es einen zeitlich unbegrenzten Anspruch auf Umnutzung privilegierter Bauvorhaben im Außenbereich gibt; dieses erhöht seit 1998 den Wert der Fläche, wovon bei

Anwendung der Halbteilung der Gebäudeeigentümer nutznießt. Mit der Zeit greift immer mehr die Abwärtsspirale durch Einbeziehung bereits halbiertes Werte in die Vergleichswertberechnung, wovon auch der Gebäudeeigentümer nutznießt. Oft wurden die Grundstückseigentümer aufgefordert, ihre Vorteile, die sie durch die staatliche Übernahme der Verfahrenskosten erhalten, in Analogie zu § 19 LwAnpG dem Gebäudeeigentümer durch verringerte Preisforderungen weiter zu geben. Bis zum vorweihnachtlichen Enteignungsverbotsurteil 1997 stand die Enteignung im Raum, es wurde mit ihr oft gedroht, es war also keine wirklich freie Entscheidung der meisten Grundstückseigentümer über den Preis möglich. Der Preis wurde ihnen letztendlich meistens diktiert. Die so entstandenen niedrigen Preise wurden später als Vergleichspreise angenommen. Die direkte Enteignung durch das im 8. Abschnitt LwAnpG beschriebene Verfahren wurde mangels Amtskompetenzregelung – zumindest bei kritischen Grundstückseigentümern – möglichst vermieden.

Pkt. 22 der Urteilsbegründung: (Teil 1)

„Fehl geht ... der gegen die Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes erhobene Einwand, durch die Halbteilung werde der Eigentumsschutz ausgehöhlt. Es ist davon auszugehen, dass aus den Grundrechten insbesondere auch aus Art. 14 GG sich nicht herleiten lässt, dass die Bundesrepublik Vermögensschäden wieder gutmachen muss, für deren Zustandekommen eine nicht an das Grundgesetz gebundene Staatsgewalt wie die DDR die Verantwortung trägt. ... „

Kommentar dazu:

Die – demokratisch gewählten - Regierungen der BRD und der DDR erklärten gemeinsam am 15.6.90 u.a., dass in der DDR enteignetes Grundvermögen grundsätzlich zurückgegeben wird, und wenn dieses von der Sache her nach nicht möglich ist, in vergleichbarem Grundvermögen oder in Geld entschädigt wird; eine nur teilweise Restitution wurde nicht vorgesehen. Diese Erklärung - üblicherweise salopp als „Eckwertepapier“ bezeichnet - wurde als Anhang III in den Einigungsvertrag aufgenommen. Das Eckwertepapier prägte die Gesetzgebung der DDR und der BRD zumindest im Jahr 1990, so auch das Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen (VermG) von 1990.

Entsprechend des Eckwertepapiers hob zum 1.7.90 die letzte DDR-Volkskammer mit § 7 Nr. 6 des „Gesetz(es) über die Änderung oder Aufhebung von Gesetzen der DDR“ den §18 des LPG-Gesetzes von 1982, also das universelle LPG-Nutzungsrecht, ersatzlos auf. Damit erhielten die vom LPG-Nutzungsrecht stark beeinträchtigten Grundstückseigentümer ihr Eigentum rechtlich uneingeschränkt zurück. Von der DDR-zeitlichen LPG-rechtlichen Eigentumsaushöhlung blieb nichts übrig. Für die in die LPG eingebrachten Flächen gibt es seit dem 1.7.90 keinen DDR-bedingten Vermögensschaden mehr, der die Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes rechtfertigen würde.

Nicht ganz so klar formuliert wie im vorstehenden Gesetz wird mit dem § 1 LwAnpG noch einmal, dieses Mal zum 20.7.90, das Eigentum an Grund und Boden in der Land- und Forstwirtschaft im vollen Umfang wiederhergestellt. Dieser §1 hebt erstens rechtlich das LPG-Nutzungsrecht auf und verweist zweitens inhaltlich gleichzeitig auf den Zweck des LwAnpG, auch für die Beseitigung der tatsächlichen Nachteile zu sorgen, die das Eigentum durch die Großraumbewirtschaftung erlitt, also durch den sozialismusbedingten Flurzwang. Denn was nützt die rechtliche individuelle Verfügbarkeit über ein Grundstück, das unerreichbar und ohne örtlich bekannte Grenzen versteckt mitten in einem Großschlag liegt? Aus §1 LwAnpG erwächst die Notwendigkeit des §46 LwAnpG und des im 8. Abschnitt LwAnpG beschriebenen Verfahrens. Zweck dieses Verfahrens ist es, den sozialismusbedingten Flurzwang aufzuheben, also zu verhindern, dass dieser Flurzwang zu einem postsozialistischen Flurzwang wird. (Anm.: Auch das LwAnpG ist ein DDR-Gesetz, dass als partielles Bundesgesetz speziell für das in Art. 3 beschriebene Gebiet gilt, also das Gebiet, was salopp als Beitrittsgebiet bezeichnet wird) Zweck des LwAnpG ist es auch, die deutsche Einheit bei der individuellen Verfügbarkeit über das Agrarlandigentum zu erreichen.

Da das LwAnpG ein LPG-Beitritts-Folgenbereinigungsgesetz ist, interessieren in diesem Aufsatz nur diejenigen Gebäude, die aufgrund des LPG-Gesetzes auf fremdem Grund entstanden oder bei denen eine Eigentumstrennung zwischen einer Fläche und dem darauf stehenden Altbäude LPG-rechtlich entstand.

Die Aufhebung des LPG-Nutzungsrechtes gilt nicht z.B. für Eigentümer, auf deren Grundstücken unabhängig vom LPG-Recht private Eigenheime stehen; dabei handelt es sich oft um Gebäude von Flüchtlingen, die nach der Flucht enteignet wurden, und bei denen das Gebäude später an private Systemnahe verschenkt wurde. Diese Grundstücke verblieben aber in Staatseigentum, denn einmal staatseigenes Land (Produktionsmittel) musste nach kommunistischer Ideologie immer staatseigenes Land (Produktionsmittel) bleiben.

Es war in der ersten Zeit nach dem 1. 7.90 legal, wenn die vom LPG-Nutzungsrecht befreiten Grundstückseigentümer die Beseitigung der auf ihrer Fläche fremd gebauten Gebäude durchsetzten. Um den dadurch bedingten zunehmenden volkswirtschaftlichen Schaden zu verhindern, wurde mittels des 2. Vermögensrechtsänderungsgesetzes mit Wirkung vom 22.7.92 bestimmt, dass die Gebäudeeigentümer als Ausnahmeregelung zwei Jahre lang weiterhin ihr Gebäude behalten dürfen und fremdes Grundstück benutzen können („Sachenrechtsmoratorium“, auch „Besitzrechtsmoratorium“ oder nur „Moratorium“ genannt). Später wurde dieses Nutzungsrecht zeitlich unbegrenzt verlängert und auch bestimmt, dass deswegen (auch rückwirkend) der Grundstückseigentümer bis zur Eigentumsreglung Anspruch auf einen hohen „Moratoriumszins“ hat; diese hohe Zwangspacht stellt einen massiven Anreiz für den Gebäudeeigentümer dar, sich zügig um die Eigentumszusammenführung zu kümmern. Beim Erlass der – weiter unten beschriebenen – Bundesempfehlungen vom 30.10.92 war nur die zweijährige Gültigkeit des Besitzrechtsmoratoriums bekannt. Nach dem BGH-Urteil ZR 116/96 vom 8.7.98 erlischt das Moratoriumsbesitzrecht, wenn ein das Besitzrecht betreffender Pachtvertrag nutzerbedingt beendet wird; wenn der Gebäudeeigentümer einmal den Pachtweg eingeschlagen hat, z.B. um den hohen Moratoriumszins zu umgehen, ist er schon auf der Verliererstraße; denn ohne Besitzrecht greift keine Halbteilung mehr, und der Grundstückseigentümer hat Gebäudebeseitigungsanspruch – Art. 233 §2a Abs. 6 Satz 5 EGBGB.

Aufgrund der Aufhebung des LPG-Nutzungsrechtes zum 1.7.90 verbleibt also kein wirklicher DDR-zeitlicher Enteignungstatbestand, der negative Auswirkungen für den Grundstückseigentümer auf die Zukunft haben könnte. Eine abschließende Wiedergutmachung dem Grundstückseigentümer gegenüber erfolgte durch die DDR zum 1.7.90. Das zum 22.7.92 von der BRD begründete Besitzrecht ist ein gänzlich neues Recht. Dieses Besitzrecht war dem LwAnp-Gesetzgeber 1990 nicht bekannt, wahrscheinlich wollte er es damals auch bewusst nicht haben.

Nach §20(3) ZGB (1976) darf Volkseigentum weder verpfändet, gepfändet noch belastet werden. Wenn Volkseigentum mit fremden Eigenheimen bebaut wurde, stellte dieses auch deswegen keine Wertbeeinträchtigung des Volkseigentums dar. Diese DDR-Norm spricht gegen die Halbteilung. In die selbe Richtung geht § 10 Abs. 2 LPG-Gesetz von 1959, nach dem 1959-82 die LPGen verpflichtet waren, die Werterhaltung der eingebrachten Grundstücke zu sichern.

Wäre der Eigentümer, dessen Grundstück DDR-zeitlich mit einem LPG-Wirtschaftsgebäude bebaut wurde, DDR-zeitlich förmlich enteignet worden, so hätte er heute nach dem VermG (1990) Anspruch auf volle Bodenwertentschädigung, nicht nur auf die hälftige wie nach dem SachenRBERG (1994). Auch dieses spricht gegen die Halbteilung zumindest im im 8. Abschnitt LwAnpG beschriebenen Verfahren.

Nach dem mit dem Einigungsvertrag eingeführten Art. 143 GG darf im Beitrittsgebiet längstens bis Ende 1992 von den Bestimmungen des GG abgewichen werden. Somit wäre u.U. die Anwendung der Halbteilung u.U. bis Ende 1992 zulässig gewesen, danach mangels Enteignungsnorm jedoch nicht mehr.

Indem in §1 LwAnpG das private Grundstückseigentum ausdrücklich „im vollen Umfang“ wiederhergestellt und sogar gewährleistet wird, wird die Anwendung der Halbteilung für das gesamte LwAnpG von vorne herein ausgeschlossen.

Punkt 22 der Urteilsbegründung: (Teil 2)

„Dem Grundstückseigentümer wird durch die Halbteilung sein Eigentum nicht entzogen. Er wird nur in der Restitution seines Eigentums beschränkt, wobei für die Beschränkung ein sachlicher Gesichtspunkt streitet: die Qualitätsstufe des Baulandes hatte sein Eigentum nicht; diese fällt ihm erst durch die bauliche Nutzung zu, die der Gebäudeeigentümer finanziert hat.“

Kommentar dazu:

Da seit dem 1.7.90 Rechtsaushöhlungen an in die LPG eingebrachten Flächen aufgehoben sind, wird durch eine Anwendung der Halbteilung auf diese Flächen nachträglich Eigentum entzogen. Der Eigentümer der - für Verfahren nach dem 8. Abschnitt LwAnpG relevanten - fremdbebauten Fläche erhielt seine Fläche zum 1.7.90 rechtlich uneingeschränkt mit den damals existenten bauplanungsrechtlichen, also bei Außenbereichsgrundstücken oft werterhöhenden Eigenschaften zurück. Beim Inkrafttreten des LwAnpG zum 20.7.90 – und erst recht in der vorauslaufenden Entwurfsphase - kann der Gesetzgeber die Anwendung des (später im SachenRBERG aufgetauchten) Halbteilungsgrundsatz nicht beabsichtigt haben. Es kommt in unserer Rechtsordnung auf den damaligen Willen des Gesetzgebers an, nicht spätere Gesetze und erst recht nicht auf spätere Direktiven von außerhalb des zuständigen Parlamentes einflussreichen Politikern und von Verwaltungsbeamten.

Eine Restitution setzt eine Änderung eines grundbuchmäßigen Eigentümers voraus; bei der Teilenteignung nach §68(1) SachenRBERG handelt es sich nicht um eine (Teil-)Restitution.

Nach § 46 LwAnpG (letzter Satz) muss die LPG dem Ausscheider zur Zwischennutzung eine gleichwertige Fläche zur Verfügung stellen, falls sie dem Ausscheider als Eigentümer der fremd bebauten Fläche die Fläche nicht direkt geben kann. Es wäre unsinnig, jemandem für eine Zwischennutzung stets doppelt so viel zu geben wie für die Endnutzung.

Grundsteuern und Abfallentsorgungsgebühren müssen normalerweise die Grundstückseigentümer allein tragen, nicht die Moratoriumsinhaber und Gebäudeeigentümer. Bei einer Zwangsversteigerung – z.B. wegen Nichtzahlung von Grundsteuern und Abfallentsorgungsgebühren - fällt der Grundstückswert voll dem Grundstückseigentümer zu, nicht hälftig dem Gebäudeeigentümer. Und wenn es – wie vorherrschend – kein Gebäudegrundbuchblatt gibt, wird bei einer Zwangsversteigerung des Grundstückes normalerweise das Gebäude mit versteigert. Alles dieses ist ein Ausdruck davon, dass das Gebäudeeigentum sehr schwach ausgeprägt ist, und damit nicht einen halben Bodenwert beanspruchen darf.

Die Wertsteigerung erfolgte für fremdbebaute Grundstücke im Außenbereich weniger durch die Fremdbebauung, sondern vor allem durch die Aufhebung der wertbegrenzenden Vorschriften nach der DDR-Grundstücksverkehrsordnung zum 3.10.90 (Staatliches Ankaufsrecht im Verkaufsfalle bei Agrarland meist zu 0,15 Mark/qm, bei Bauland meist zu 1 Mark/qm). Diese Wertsteigerung zum 3.10.90 fällt zweifelsfrei dem Grundstückseigentümer zu, nicht aber „interessensausgleichend“ zu zwei Dritteln dem Gebäudeeigentümer oder dem Pächter.

Punkt 22 der Urteilsbegründung: (Teil 3)

„Deswegen konnte es der Gesetzgeber als unbillig ansehen, wenn die Qualitätssteigerung, die das Grundstück erfahren hat, wirtschaftlich allein dem Grundeigentümer zufallen würde.“

Kommentar dazu:

Die Qualitätssteigerung fiel bereits zum 1.7.90 dem Grundstückseigentümer uneingeschränkt zu. Ein späterer Entzug der DDR-zeitlichen LPG-rechtlichen bauplanungs-bedingten Werterhöhung ist eine Enteignung, die zwingend eine Enteignungsnorm voraussetzt. Weder das FlurbG noch sein Neben-„Gesetz“, der §46 und der 8. Abschnitt des LwAnpG, enthalten derartige Enteignungs- und Entschädigungsvorschriften, wie sie das SachenRBerG enthält.

Nach dem BVerwG-Urteil vom 29.5.91 ist bei der flurbereinigungsrechtlichen Wertermittlung von der baurechtlichen Wertermittlung auszugehen. Wenn im FlurbG eine Lücke ist, greift das Baurecht, so dass keine Lücke verbleibt. Für die Wertermittlung im 8. Abschnitt LwAnpG greift nach §63 LwAnpG das FlurbG. Für die LwAnpG-Wertermittlung fremd bebauter Grundstücke greift also das Baurecht. Dieses kennt keinen Wertabzug wegen fremder Bebauung.

Mit der LPG-Umstrukturierung verblieben die LPG-Wirtschaftsgebäude in aller Regel bei den LPG-Nachfolgern, die dann den halben Bodenpreis geschenkt bekamen. Wiedereinrichter mussten sich in aller Regel neue Ställe bauen und für den vollen Bodenpreis aufkommen. Eine derartige Ungleichbehandlung läuft dem Ziel des LwAnpG zuwider.

Die Sonderfälle

-der Ankauf eines LPG-Wirtschaftsgebäudes durch den Grundstückseigentümer (nach §81 SachenRBerG) und

-der heutige nachträgliche Rechtsvollzug eines DDR-zeitlichen Nutzungstausches zwischen einer LPG-Fläche und einer Nicht-LPG-Fläche (nach §109 SachenRBerG), wobei eine dieser beiden Flächen DDR-zeitlich mit einem Wirtschaftsgebäude bebaut wurde,

setzen beide eine Befürwortung der zuständigen Flurneuordnungsbehörde voraus. Bei diesen beiden genannten Fällen nach §81 und 109 SachenRBerG muss der Erwerber den halben Bodenwert dem Gebäudeeigentümer entschädigen, greift also die enteignende Halbteilung. Da der sächsische Gesetzgeber nie definierte, wer die zuständige Flurneuordnungsbehörde ist, greift in diesen SachenRBerG-Fällen die enteignende Halbteilung nicht, kann sie also auch nicht auf LwAnpG-Fälle übertragen werden. In diesen beiden Sonderfällen schützt das sächsische Parlament vor einer Enteignung, die ansonsten nach SachenRBerG möglich wäre. Faktisch zieht die Flurbereinigungsverwaltung ungeprüft solche Fälle an sich und wendet ungeprüft die Halbteilung an.

Punkt 22 der Urteilsbegründung: (Teil 4)

„Entgegen der Auffassung der Revision steht die Halbteilung deswegen auch nicht etwa im Widerspruch zum Grundsatz der wertgleichen Abfindung (vgl. § 44 Abs. 1 Satz 1 FlurbG).“

Kommentar dazu:

Da wegen der Beseitigung des LPG-Nutzungsrechtes zum 1.7.90 keine DDR-zeitlichen Enteignungen an in die LPG eingebrachten Flächen verblieben sind, beeinträchtigt die Halbteilung die wertgleiche Abfindung (vgl. § 44 Abs. 1 Satz 1 FlurbG, auch § 54 Abs. 2 und § 58 Abs. 1 LwAnpG).

§ 46 und der 8. Abschnitt LwAnpG – gültig seit Juli 1990 - stellen ein Neben-„Gesetz“ zum 1990 bereits existenten FlurbG dar, nicht aber zum erst 1994 erlassenen SachenRBerG, und zwar allein weil im 8. Abschnitt LwAnpG zahlreiche Verweisungen auf das FlurbG stehen; Verweisungen auf das SachenRBerG sind zeitbedingt ausgeschlossen (Ausnahme: Die seit dem 1.10.94 für LPG-Nichtausscheider geltende enge Sonderregelung nach § 64b Abs. 3 LwAnpG). Das im 8. Abschnitt LwAnpG beschriebene Verfahren ist daher in landwirtschaftsanpassungsrechtlich ungerегelten, also lückigen Teilen im Lichte des FlurbG und nicht im Lichte des SachenRBerG durchzuführen.

Wenn situationsbedingt z.B. öffentlichen Belangen Rechnung zu tragen ist, kann das Ermessen zu null reduziert sein, ein aufgrund §46 LwAnpG begonnenes Verfahren gemäß § 63 Abs. 3 LwAnpG als

Verfahren nach dem FlurbG fortzuführen. Es wäre widersinnig, im LwAnpG-Verfahren die Halbteilung anzuwenden, im in irgend einer Bearbeitungsstufe zum FlurbG-Verfahren umgestellten Verfahren jedoch nicht. Allein die Umstellungsnorm des § 63(3) LwAnpG weist auf die enge inhaltliche Bindung zwischen dem Verfahren nach dem 8. Abschnitt LwAnpG und dem nach FlurbG hin.

Das SachenRBERG und der 8. Abschnitt LwAnpG unterscheiden sich insbesondere folgendermaßen grundlegend, haben also kaum etwas miteinander zu tun:

---Das SachenRBERG ist Privatrecht, das im 8. Abschnitt LwAnpG beschriebene Verfahren öffentliches Recht.

---Das SachenRBERG-Verfahren ist ein punktuelles Verfahren, das im 8. Abschnitt LwAnpG beschriebene Verfahren ist grundsätzlich ein flächenhaftes Verfahren.

---Das SachenRBERG-Verfahren führt grundsätzlich zu einem Ergebnis, das im 8. Abschnitt beschriebene Verfahren führt als punktuelles Verfahren faktisch nur dann zu einem Ergebnis, wenn mindestens eine Seite auf ihr zustehende Rechte verzichtet. Ein angeordnetes punktuelles LwAnpG-Bodenordnungsverfahren darf normalerweise wegen §9 FlurbG wegen Ergebnislosigkeit nicht eingestellt werden, woraus zu schließen ist, dass es gar nicht angeordnet werden durfte.

---Das SachenRBERG zielt auf Rechtsreglung ab, also auf Schaffung BGB-konformen Rechtes; das LwAnpG zielt auf Wirtschaftsförderung ab, wobei nebenbei BRD- und damit auch BGB-konformes Recht zu erzielen ist.

---Im SachenRBERG gibt es ein kompliziertes Pendelverfahren, in dem zeit- und bedingungsabhängig mal der Gebäudeeigentümer Rechte geltend machen kann, mal der Grundstückseigentümer. Das Verfahren nach dem 8. Abschnitt kann nach § 46 LwAnpG nur vom LPG-Ausscheider initiiert werden,

---Nach SachenRBERG wird meist dem Grundstückseigentümer die Fläche gegen Geldentschädigung zwangsweise entzogen oder es kommt zur zwangsweisen Erbbaurechtsbestellung zu Lasten des Grundstückseigentümers, nur bei Gebäuden mit geringer Restnutzungsdauer hat der Grundstückseigentümer Enteignungsschutz. Nach dem 8. Abschnitt LwAnpG ist keine Eigentumsveränderung am Gebäude zugelassen, durch Austausch wird dem auf fremden Grund gebauten Gebäude im Rahmen eines gleichwertigen und zugleich etwa gleichartigen Landaustausches Land „untergeschoben“, das der Gebäudeeigentümer einlegt; der Grundstückseigentümer ist vor Enteignung geschützt; sogar einvernehmliche Minderausweisungen gegen Geld sind nach §§ 54 Abs. 2 und 58 Abs. 2 LwAnpG unzulässig.

---Der Wertermittlungsstichtag liegt beim SachenRBERG-Verfahren recht am Verfahrensbeginn, beim Verfahren nach dem LwAnpG recht am Verfahrensschluss.

Pkt. 23 der Urteilsbegründung: (Teil 1)

„Dahinstehen kann, ob sich nach Inkrafttreten des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes verfassungsrechtliche Argumente dafür anführen lassen, den Halbteilungsgrundsatz auch im Anwendungsbereich des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes gelten zu lassen.

Eines ausdrücklichen Gesetzesbefehles bedurfte es hierfür jeden falls nicht.“

Kommentar dazu:

Es gibt wegen der (doppelten) rechtlichen Beseitigung des LPG-Nutzungsrechtes seit Juli 1990 keine Rechtsgrundlage für die Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes für in die LPG eingebrachte Flächen, zumindest keine Rechtsgrundlage für die Anwendung in Verfahren nach dem 8. Abschnitt LwAnpG und auch nach dem FlurbG.

Aus folgenden Gründen ist anzunehmen, dass der LwAnp-Gesetzgeber 1990 kaum an die Zusammenführung von Grundstücks- und Gebäudeeigentum dachte:

---Im 8. Abschnitt LwAnpG taucht öfters das Wort „Flurneuordnung“ auf, aber nicht ein Wort wie „Dorferneuerung“ oder „Ortslage“.

---Die Kriterien für die gleichwertige Landabfindung in § 54 („Nutzungsart, Beschaffenheit, Güte und Lage“) und § 58 („Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte und Lage“) beziehen sich nicht ersichtlich auf bebaute Lagen. In §§ 54 und 58 steht kein Kriterium wie „Art und Maß der bauliche Nutzung“.

---Es ist auch äußerst unwahrscheinlich, für eine mit einem LPG-Großstall bebaute Fläche im Nahbereich eine wertgleiche Abfindungsfläche finden zu können, also auch eine mit einem ähnlichen Gebäude bebaute LPG-Eigentumsfläche.

---Wenn A auf der Eigentumsfläche des B ein Eigenheim errichtet, und B auf der des A, dann ist ein wertgleicher Landaustausch denkbar, zumal es (z.B. nach § 7 der Eigenheimverordnung vom 31.7.1978 oder nach §2 der Bereitstellungsverordnung vom 9.9.1976) quasi eine Eigenheim-Einheitsgrundstücksgröße von ca. 500 qm gab; dieser seltene Tauschfall dürfte jedoch eigentlich nicht vorkommen, da nach § 7 der Eigenheimverordnung vom 31.7.78 nur Bauflächen zur Verfügung gestellt werden dürfen, wenn der Bürger nicht bereits Eigentümer eines geeigneten Grundstückes ist oder der rechtsgeschäftliche Erwerb eines geeigneten Grundstückes durch den Bürger nicht möglich ist.

---Da nach § 53 Abs. 1 LwAnpG Grundstücks- und Gebäudeeigentums-Zusammenführung nur zur „Wieder“-Zusammenführung zulässig ist, bezieht sich die nach § 53(1) zulässige Zusammenführung nicht auf Neubauten, die nach der LPG-Einbringung erfolgten, sondern nur auf Gebäude, die – anstatt von Geldeinlagen als Inventarbeitrag - in die LPG eingebracht wurden und dabei vom Bodeneigentum getrennt wurden; durch Rückgabe dieser Gebäude beim LPG-Ausscheiden wird die Eigentumstrennung wieder aufgehoben. Ist diese Rückgabe anlässlich des LPG-Ausscheidens jedoch objektiv nicht möglich oder für den LPG-Ausscheider unzumutbar, z.B. weil das Gebäude von anderen LPG-Gebäuden umbaut wurde, muss nach §47 LwAnpG ersatzweise ein anderes im Eigentum der LPG stehendes Gebäude übereignet werden oder angemessene (Geld- oder Natural-)Entschädigung gewährt werden. Wenn dieses andere im LPG-Eigentum befindliche Gebäude nicht auf dem Grund des anspruchsberechtigten Ausscheiders steht, muss in einem nach § 46 LwAnpG begonnenen Verfahren durch Landaustausch dem Ziel Rechnung getragen werden, dass Gebäudeeigentum wieder mit dem Grundstückseigentum zusammenzuführen.

---Bei einem Landaustausch zur Eigentumszusammenführung durch den freiwilligen Landtausch gemäß § 54 LwAnpG ist – wie beim Verfahren nach §§ 103 a ff FlurbG - Geldausgleich (mehrfach und damit besonders zweifelsfrei) untersagt, was den gleichwertigen Landaustausch bebauter Flächen zusätzlich weitgehend verhindert.

Bei wertgleicher Abfindung (also bei Austausch zweier wertgleicher bebauter Flächen) und bei fehlender Abfindung gegen Geld stellt sich im Verfahren nach dem 8. Abschnitt LwAnpG die Frage des Halbteilungsgrundsatzes nicht, sondern nur bei zwangsweiser Minderausweisung gegen Geld, die nur im LwAnpG-Bodenordnungsverfahren und nur im geringfügigen Umfang und bei gleichzeitiger Unvermeidbarkeit zulässig ist. Beim freiwilligen Landtausch nach § 54f LwAnpG ist jegliche Geldabfindung unzulässig. Beim Bodenordnungsverfahren nach § 58 Abs. 2 LwAnpG ist Landverzicht nur mit ausdrücklicher bedingungsloser Zustimmung zulässig; der Abtretende muss den Halbteilungsgrundsatz nicht anerkennen, kann beliebige Forderungen aufstellen, der Gebäudeeigentümer ist also auf den Grundstückseigentümer auf Gedeih und Verderb angewiesen, will letzterer wegen der hohen Verfahrenskosten das SachenRBERG-Verfahren vermeiden. Also nur bei zwangsweisen unvermeidbaren Minderausweisungen gegen Geld im LwAnpG-Bodenordnungsverfahren und vor allem bei Gesetzesüberschreitungen stellt sich die Frage der Halbteilung. Letztere greifen zumindest in Sachsen umfangreich.

Punkt 23 der Urteilsbegründung: (Teil 2)

„Zutreffend hat der Vertreter des Bundesinteresses beim Bundesverwaltungsgericht darauf aufmerksam gemacht, dass das Teilungsmodell keine Erfindung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist, sondern dort nur positiven Ausdruck gewonnen hat, nachdem es zuvor gerade im Bodenordnungsverfahren praktiziert worden war. Letzteres wird durch Nr. 6.6.4 der zum Landwirtschaftsanpassungsgesetz herausgegebenen ministeriellen Empfehlungen vom 30. Okt. 1992 belegt.“

Kommentar dazu:

Die vom Bundesagrarministerium am 30. Okt. 1992 zum Landwirtschaftsanpassungsgesetz herausgegebenen Empfehlungen zur Zusammenführung von Grundstücks- und Gebäudeeigentum beruhen auf einem Forderungskatalog der Vertreter der LPG-Nachfolger (und der ihnen nahestehenden Politiker und Beamten im Beitrittsgebiet) für das damals im Vorstadium befindliche (und dann zum 1.10.94 eingeführte) Sachenrechtsbereinigungsgesetz; diese Forderungsliste wurde, angepasst mit angeblichen Bezügen zum LwAnpG, vom Bund dann auch als amtliche Empfehlung zum LwAnpG herausgegeben. Für den Vollzug des LwAnpG sind die Ostländer zuständig, nicht der Bund, dessen Agrarministerium hier von den Ostländern als angeblich neutrale Institution erfolgreich missbraucht wurde. Die Bundes-Agrarpolitik für Ostdeutschland wurde von den CDU-Bundesagrarministern Kiechle (1983-93) und Borchert (1993-98) recht unbesehen den unkritisch in die CDU übernommenen Funktionären aus den von der SED geführten Blockflöten Ost-CDU und Bauernpartei (DBD) überlassen. Nicht minder großzügig ist der deutsche Bauernverband, der sich auf die Nachfolger der SED und ihrer Blockflöten stützt.

Exkurs zu diesen Empfehlungen des Bundes vom 30.10.92:

Diese Empfehlungen beinhalten insbesondere folgende Aussagen **(a)** bis **(o)** zum punktuellen Verfahren, das angeblich so im 8. Abschnitt LwAnpG beschrieben ist, zur Zusammenführung von Grundstücks- und Gebäudeeigentum:

Kommentar dazu:

Alle die folgenden Punkte (a) bis (o) der Empfehlung sind falsch und Ausfluss übertriebener Einseitigkeit zum Vorteil der Gebäudeeigentümer; lediglich Punkt (o) wurde – für alle Insider überraschend – vom Bundesverwaltungsgericht am 26.3.03 als richtig angesehen. Trotz seiner offensichtlichen Mängel wurden und werden immer noch diese Bundesempfehlungen vielen unkritischen Grundstückseigentümern quasi als Gesetz „unter die Nase gehalten“, um ihre Zustimmung zur freiwilligen Landabtretung zu erzielen.

(a) Das LwAnpG dient auch der selbständigen punktuellen Zusammenführung nach § 64 LwAnpG von Boden- und Gebäudeeigentum.

Kommentar dazu:

§ 64 LwAnpG ist vergleichbar einem ein Einzelteilsatz in § 37 FlurbG. § 64 scheint im Widerspruch zu § 53 Abs. 1 LwAnpG, denn nach letzterem ist Regelungsmöglichkeit nur die „Wieder“-Herstellung der Einheit von Grundstücks- und Gebäudeeigentum; nach § 64 dagegen werden auch Flächen unter Neubauten geordnet; §64 ordnet sich aber selber aufgrund der Wortfolge „nach den Vorschriften dieses Abschnittes“ dem § 53(1) unter. Mit dieser Wortfolge ist nicht nur § 54 Abs. 2 LwAnpG (- die Tauschpartner erscheinen mit fertiger qualifizierter Tauschvereinbarung unter dem Arm bei der Behörde -) und §53 Abs. 1 LwAnpG (- zur „Wieder“-Herstellung der Einheit von Grundstücks- und Gebäudeeigentum -), sondern auch die wertgleiche Landabfindung nach §§ 54 und 58 LwAnpG gemeint, also der Ausschluss des § 68(1) SachenRBerG. Mit dem letzten Satz des §64 LwAnpG „Bis zum Abschluss des Verfahrens bleiben bisherige Rechte bestehen“ untersagt der Gesetzgeber Wertbeeinträchtigungen. Vermutlich kannte der Gesetzgeber den Willen von LPGen/LPG-Nachfolger, sich Werte der Grundstückseigentümer im Verfahren anzueignen. Auch mit dem letzten Satz von § 64 schließt der Gesetzgeber die Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes unmissverständlich aus.

(b) Das Zusammenführungsverfahren erfolgt auf Antrag des Grundeigentümers oder eines Gebäudeeigentümers.

Kommentar dazu:

-Das Verfahren nach § 46 kann nur auf Antrag des LPG-Ausscheiders, das ist stets ein Grundstückseigentümer, begonnen werden. Innerhalb dieses Verfahrens hat auch der Gebäudeeigentümer nach § 64 LwAnpG Antragsrecht auf Zusammenführung.

-Dieses setzt jedoch voraus, dass er gleichwertiges Land einlegt. Ein bodeneigentumsloser reiner Gebäudeeigentümer eines LPG-Wirtschaftsgebäudes oder eines Eigenheimes ist nach §56 LwAnpG kein Teilnehmer, ist recht rechtlos im Verfahren. Der Gesetzgeber kann nicht gewollt haben, einen Antragsberechtigten vom rechtlichen Gehör auszuschließen. Mit einem Nicht-Teilnehmer erfolgt nach § 59 LwAnpG keine Wunschentgegennahme; auch daraus ist zu schließen, dass der Gesetzgeber punktuelle Zusammenführungsverfahren ausschloss, die nur gegen Geldabfindung gelöst werden können.

-Damit ein Eigenheimeigentümer gleichwertiges Land einlegt, muss er solches kaufen. Um die Wertgleichheit zu erzielen, muss er es u.U. vermessen lassen. Dass in §§ 55 und 61 LwAnpG nur von Grundbuchberichtigung und nicht von

Katasterberichtigung die Rede ist, unterstreicht, dass die Vermessung nicht Aufgaben der Behörde ist, sondern des Grundstückseinlegers; der gleiche Schluss ist zu ziehen aus der Tatsache, dass im 8. Abschnitt LwAnpG nirgends von Vermessung die Rede ist. Die Vermessung ist normalerweise also nicht Teil des Verfahrens.

-Wenn der Halbteilungsgrundsatz gelten sollte, dann müsste der Eigenheimeigentümer, der ca. 500 qm fremdes Land in Beschlag hat, dem Grundstückseigentümer nur ca. 170 qm Ersatzland anbieten; diese Fläche weist aber allein mangels bebauungsfähiger Größe nicht die Qualität eines Bauplatzes auf und ist allein daher kein adäquates Tauschland nach den Qualitätskriterien der §§ 54 und 58 LwAnpG.

-Der Gesetzgeber wollte, dass LPG-Ausscheider zügig zu individuell verfügbarem Land anstatt ihres in Großschlägen versteckten Landes kommen, denn er wollte die Wiedereinrichtung und die Verpachtung an Wiedereinrichter fördern; er wollte nicht, dass diese Verfahren unnötig verzögert werden, indem sie mit Grundstücks- und Gebäudezusammenführungen überfrachtet werden oder gar durch punktuelle Zusammenführungsverfahren verdrängt werden. Auch darum begrenzte er die Grundstücks- und Gebäude-Eigentumszusammenführungsmöglichkeiten so sehr. Der Gesetzgeber zielte besonders auf die Stärkung des Eigentums der LPG-Ausscheider ab, nicht besonders auf die Stärkung des Gebäudeeigentums der LPG-Nachfolger und der Eigenheimeigentümer; denn wenn er letzteres gewollt hätte, hätte er nicht mit § 44 Abs. 5 LwAnpG die LPGen verpflichtet, LPG-Ausscheider zu unterstützen, und er hätte dann in § 1 LwAnpG ein Recht zum Vorteil der LPGen begründet, nicht aber zu deren Nachteil das LPG-Nutzungsrecht aufgehoben und mit §46 LwAnpG einen Flurneuerungsanspruch von LPG-Ausscheidern zum Nachteil von LPGen/LPG-Nachfolgern begründet. Nach dem BGH-Urteil BLw 1/94 vom 4.11.94 ist eine Legalenteignung von LPGen durch das LwAnpG verfassungsrechtlich unbedenklich, da die LPGen selber nach dem LwAnpG nicht schutzwürdig sind, denn das LwAnpG habe das (aus der Sicht der LPGen altruistische) Ziel, Privateigentum und Wiedereinrichter zu fördern. In diese Richtung geht auch § 44 Abs. 5 LwAnpG.

-Damit nicht durch langsame Flurneuerungsbehörden die Erschließungs- und Zusammenlegungsansprüche der LPG-Ausscheider und damit Wiedereinrichtungen verhindert oder zumindest beeinträchtigt werden, führte der Gesetzgeber – entsprechend der Vorgabe des letzten Satzes von § 46 LwAnpG – mit dem §61a LwAnpG eine vorläufige Besitzregelung mit grob ermittelten, behelfsmäßigen Tauschflächen ein; aus einer solchen Besitzregelung erwächst Anspruch auf ein flächenhaftes Bodenordnungsverfahren. Damit dieser Anspruch nicht zum Tragen kommt, gibt es in Sachsen keine vorläufigen Besitzregelungen nach §61 a LwAnpG.

-Nach § 54 Abs. 2 LwAnpG müssen die Tauschpartner – innerhalb eines nach §46 LwAnpG begonnenen Verfahrens – mit einer fertigen, qualifizierten Tauschvereinbarung unter dem Arm in der Behörde erscheinen; sie müssen die zur Erzielung gleichwertiger Grundstücke erforderlichen Vermessungen selber betreiben haben und müssen die Gleichwertigkeit u.U. mit selber betriebenen Wertermittlungen plausibel machen; nur wenn die Tauschpartner alle derartige Voraussetzungen zum gleichwertigen Landtausch vorweisen, kann die Behörde den freiwilligen Landtausch durchführen, der dann zwingend ausschließlich ohne Geldausgleich erfolgt. Eine Verfahrensordnung gibt es hier nicht. Die Behörde hat mit derartigen Landtauschen dann wenig Arbeit und kann sich somit weitgehend ihrer eigentlichen Arbeit widmen.

-Beispiel: Wenn in einer Gemeengeflur Grundstücks- und Gebäudeeigentümer einvernehmlich ein Zusammenführungsverfahren beantragen, und zwar nach § 46 LwAnpG mit der Begründung, dass dem LPG-Nachfolger als Gebäudeeigentümer die Rückgabe der Gebäudegrundfläche an den LPG-Ausscheider nicht möglich sei, und wenn aufgrund der eingelegten Tauschflächen ein solcher qualifizierter, wertgleicher Tausch nach § 54 LwAnpG zwar möglich ist, wenn er aber an irgendwelchen Inhabern sonstiger Rechte scheitert, dann muss sich die Behörde mit einem LwAnpG-Bodenordnungsverfahren auseinandersetzen. Wegen des Verweises auf das FlurbG hat sich die Verfahrensabgrenzung nicht auf den Antrag zu beziehen, sondern wegen §7 FlurbG in Gemeengefluren üblicherweise auf die ganze Gemarkung. Wenn in dieser Gemarkung öffentliche Belange nach Regelung rufen, ist das LwAnpG-Bodenordnungsverfahren in ein passendes Verfahren nach FlurbG umzuwandeln. So wird aufgrund der gesetzlichen Vorgaben in Gemeengefluren aus einem von einem LPG-Nachfolger initiierten qualifizierten Antrag auf ein punktuelles Zusammenführungsverfahren üblicherweise ein gemarkungsübergreifendes Flurbereinigungsverfahren. Der Vollzug sieht in Sachsen jedoch überhaupt nicht so aus.

(c) Diese Zusammenführung stellt für die Flurneuerungsbehörden eine besonders vordringliche Aufgabe dar.

Kommentar dazu:

Dass die Zusammenführung eine besonders vordringliche Aufgabe darstellt, hat keine gesetzliche Grundlage. Der behördliche Zwang, sich mit Neuordnungsanträgen von LPG-Ausscheidern nach §46 LwAnpG auseinander zu setzen, und der gesetzliche Zwang nach §2 FlurbG, die Flurbereinigung als eine besonders vordringliche Staatsaufgabe durchzuführen, gehen auf alle Fälle vor. Die Zusammenführung hat bei Eigenheimen – eine solche Zusammenführung ist auch beim hier kommentierten Urteil beabsichtigt - bei kritischer Einstellung keine oder bei großzügiger Einstellung nur eine sehr schwache gesetzliche Grundlage; punktuelle Eigenheim-Zusammenführungsverfahren dürfen allein daher den Verfahren zur flächenhaften Eigentumsstärkung auf keinen Fall vorgezogen werden; Eigenheimzusammenführungen können lediglich innerhalb flächenhafter Verfahren nebenbei erfolgen, und zwar nur so, dass das eigentliche Verfahren damit nicht verzögert wird.

(d) Der Anwendungsbereich der Zusammenführung nach § 64 LwAnpG ergibt sich aus den in §§ 1 bis 3 LwAnpG genannten Grundsätzen sowie aus den Leitlinien zur Neuordnung nach § 53 LwAnpG.

Kommentar dazu:

Zusammenführungen haben den §§ 1-3 und §46 LwApG zu entsprechen. §§ 1-3 heben auf die Förderung einer vielfältigen, wirtschaftlich gesunden, sich auf einem freien Pachtmarkt durchsetzenden wettbewerbsorientierten, pluralistischen Landwirtschaft ab. Eine bevorzugte Begünstigung von LPG-Nachfolgern durch bevorzugte punktuelle Verfahren zur Zusammenführung von Grundstücks- und LPG-Wirtschaftsgebäudeeigentum läuft den §§ 1-3 klar zuwider, denn sie stärkt einseitig die Pachtmonopol-/oligopol-Betriebe, die außerdem durchschnittlich wirtschaftlich schwach sind und den stärkeren Betrieben Pachtflächen vorenthalten; die Vernachlässigung der flächenhaften Eigentumsstärkung und der freien Verpachtbarkeit geht in die gleiche Richtung. Der Empfehlungsgeber deutet die §§ 1-3 falsch und nennt nicht § 46. Der Empfehlungsgeber klärt nicht die Widersprüche zwischen den §§ 53(1) und 64 LwAnpG, sondern schreibt fälschlicherweise, dass sich der Anwendungsbereich des §64 aus §53 ergibt.

(e)Aus Gründen der Gleichbehandlung von Fällen gleicher Schutzbedürftigkeit ist es unerheblich, ob an dem fremden Grundstück ein dingliches Nutzungsrecht oder ein Besitzrecht (hängende Fälle, Überlassungsverträge, LPG-Fälle von vor 1976, Erholungsgebäude/Datschen) besteht.

Kommentar dazu:

Das LwAnpG ist ein spezielles LPG-Eintritts-Folgenbeseitigungsgesetz. Sofern die zahlreichen anderen Hürden erfüllt sind, können in Verfahren nach dem 8. Abschnitt LwAnpG, die auf §§ 1-3 und 46 LwAnpG beruhen, Zusammenführungen nebenbei mit erfolgen, wenn das Auseinanderfallen des Grundstücks- und Gebäudeeigentums auf LPG-Beitritten beruht, und dabei entweder auf ein durch Rechtsvorschriften geregeltes Nutzungsrecht oder auf Eigentumstrennung anlässlich des LPG-Beitrittes beruht. Nutzungsrechte wurden mit dem 1.7.90 ersatzlos aufgehoben. Besitzrechte sind insbesondere das seit Juli 1992 geltende moratoriumsrechtliche Besitzrecht, an das der LwAnp-Gesetzgeber 1990 noch nicht gedacht haben kann. „Hängende Fälle“, also Schwarzbauten, für die trotzdem behördlicherseits Baumaterial zur Verfügung gestellt wurde, sind, da sie nicht auf Grundlage eines durch Rechtsvorschriften geregelten Nutzungsrechtes errichtet wurden, von der Behandlung in Verfahren nach dem 8. Abschnitt ausgeschlossen, ebenso Überlassungsverträge, da sie keinen LPG-rechtlichen Bezug haben (Überlassungsverträge betreffen insbesondere enteignete Häuser von Flüchtlingen und Staatsfeinden; solche Häuser wurden ohne Grundstück seit den 50er Jahren nach speziellen Verordnungen an Staatsnahe verschenkt). Vollkommen abwegig ist die Zusammenführung bei Datschen, denn an solchen Erholungsgebäuden entstand sogar nach DDR-Recht kein Sondereigentum. LPG-Fälle von vor 1976 waren seit 1959 maximal nur zulässig für LPG-Gebäude, nicht für private Eigenheime. LPG-Gebäude durften aufgrund §10 Abs. 2 des LPG-Gesetzes von 1959 nur dann auf in die LPG eingebrachtem Privateigentum errichtet werden, wenn damit die Werterhaltung des eingebrachten Bodens gesichert blieb; diese Hürde kann faktisch nur bei landbaulich wertlosen Flächen überwunden werden. Im LPG-Gesetz von 1982 fehlt diese Bedingung.

(f)Es kann auch das Gebäude an den Grundstückseigentümer übertragen werden.

Kommentar dazu:

Das Verfahren nach dem 8. Abschnitt regelt ausschließlich Grundstückseigentum, kein Gebäudeeigentum.

(g)Wenn Ersatzland fehlt, kann auch zwangsweise Erbbaurecht begründet werden (halber ortsüblicher Erbbauzins), bei Gebäuden mit geringer Restnutzungsdauer auch ein Zwangspachtvertrag (halbe ortsübliche Pacht)

Kommentar dazu:

Abfindungen sind nur als gleichwertige Landabfindungen möglich, nicht als Erbbaurecht. Pacht- und Erbpachtregelungen finden im LwAnpG keine gesetzliche Grundlage. Ausnahmsweise kann auf der Verfahrensstufe der Bodenordnung nach § 58 LwAnpG einvernehmlich „überwiegend oder vollständig in Geld abgefunden werden“, was eine einvernehmliche Geldabfindung von unter 50% der in das Verfahren einbezogenen Landeinlage ausschließt. Flurbereinigungsbeamte sind nur fähig, gleichwertiges Land auszutauschen, nicht aber, Erbbaurechte zu begründen und Gebäude gegen Geld abzufinden.

(h)Bei im Verhältnis zum Grundstückswert minderwertigen Eigenheimen kann dem Grundeigentümer das Wohngebäudeeigentum zwangsweise übertragen werden.

Kommentar dazu:

Das Verfahren nach dem 8. Abschnitt regelt ausschließlich Grundstückseigentum, kein Gebäudeeigentum. Es gibt im LwAnpG keine Untergrenze für die Gebäuderestnutzungsdauer. Die Gebäude sind unabhängig von ihrer Restnutzungsdauer zu behandeln, es sind also auch Ruinen von LPG-Wirtschaftsgebäuden zu behandeln (siehe auch: BVerwG 9C5.03 vom 10.12.03). Bei solchen Ruinen o.Ä. gibt es nach §82 SachenRBERG seit dem 1.10.99 keinen Zusammenführungsanspruch mehr, also seit diesem Zeitpunkt nach SachenRBERG keine Anwendung der Halbteilung; allein somit kann die Halbteilung seit

diesem Zeitpunkt bei solchen Ruinen o.Ä. nicht auf das LwAnpG-Verfahren übertragen werden. Allein deswegen erfolgen in Sachsen daher keine Zusammenführungen bei solchen Ruinen o.Ä. nach LwAnpG. Die Zusammenführung bei Agrarruinen ist aber eher eine Behandlung einer LPG-Eintrittsfolge als die bei Eigenheimen.

(i)Freiwilliger Landtausch kann auch gegen Geldentschädigung oder auch gegen Rechte (wie Leitungsrechte, Wohnrechte, Nießbrauch, Erbbaurechte) erfolgen.

Kommentar dazu:

Freiwilliger Landtausch ist wegen § 54 LwAnpG ausschließlich gegen Land zulässig, und zwar gegen gleichwertiges und zugleich – nach gesetzlich vorgegebenen Gleichartigkeitskriterien - gleichartiges Land. Auch nur teilweise Geldabfindung ist unzulässig, ebenso Abfindung in Rechten.

(j)Kommt ein freiwilliger Landtausch aufgrund fehlender Einigung der Eigentümer nicht zustande, ist ein Bodenordnungsverfahren durchzuführen.

Kommentar dazu:

Freiwilliger Landtausch ist nur innerhalb eines nach § 46 LwAnpG vom LPG-Ausscheider beantragten Verfahrens zulässig, und auch nur, wenn die beiden Tauschpartner (oder bei Ringtauschen alle Tauschpartner) mit einer Tauschvereinbarung unter dem Arm bei der Behörde erscheinen, die einen gleichwertigen und zugleich nach den gesetzlichen Kriterien gleichartigen Landtausch zulassen. Scheitert dieser Tausch an Dritten (wie Banken als Grundpfandrechtsinhaber), so ist wegen dieser Dritten ein Bodenordnungsverfahren anzuordnen, und zwar eines, bei dem alle örtlich vorhandenen Probleme gelöst werden, also oft ein gemarkungsübergreifendes Bodenordnungsverfahren.

(k)Soweit die Abfindung in Land oder durch Rechte unmöglich ist, können die weichenden Grundeigentümer auch ohne ihre Zustimmung in Geld abgefunden werden.

Kommentar dazu:

Das LwAnpG ist wie das FlurbG vom Grundsatz der gleichwertigen Landabfindung durchdrungen; beide Gesetze bieten keine eigenen Grundlagen zur Enteignung. Zwangsweise Abfindung gegen Geld im LwAnpG-Bodenordnungsverfahren wurde im BVerwG-Urteil 11 C 5.97 vom 17.12.98 untersagt („Enteignungsverbotsurteil“; vorweihnachtliche Abstrafung der eigentumsdistanzierten Altsozialisten). Zumindest in Sachsen gab es laufend Druck, Zwangsmaßnahmen bei kritischen Eigentümern zu vermeiden, damit praktiziertes Handeln zum Vorteil der LPG-Nachfolger zukünftig nicht durch Gerichte und erst recht nicht durch oberste Gerichte erschwert wird; daher wurden die in den Bundesempfehlungen empfohlenen Enteignungen im Verfahren nach dem 8. Abschnitt LwAnpG – zumindest bei kritischen Grundstückseigentümern – tendenziell vermieden.

(l)Die Flurneuordnungsbehörde kann neben dem Antragssteller auch den anderen Eigentümer zum Nachweis seiner Rechte auffordern.

Kommentar dazu:

Wenn die beiden Tauschpartner gemeinsam mit ihrer Tauschvereinbarung unter dem Arm bei der Behörde erscheinen, müssen sie neben der Gleichwertigkeit des beabsichtigten Tausches auch beweisen, dass sie Eigentümer sind und um welche Grundstücke es sich handelt und was für Eigenschaften diese Grundstücke haben. Die Eigentümer müssen also selber die Nachweise ihrer Rechte beibringen, ehe die Behörde auch nur ansatzweise selber tätig wird.

(m)Nach Möglichkeit soll Treuhandland als Ersatzland verwendet werden, auch Gemeindeland oder Privatland Dritter.

Kommentar dazu:

-Mit dem EALG wurde zum 1.1.94 ein stark ausgeprägter Ankaufsanspruch der Pächter am Treuhandland begründet; Pächter sind zu weit über 80% die LPG-Nachfolger. Dieser Ankaufsanspruch der Pächter geht einem Ankaufsanspruch der einst enteigneten Alteigentümer gesetzlich grundsätzlich vor. Der Ankaufspreis liegt weit unter dem Verkehrswert; dieser ist mangels eines – von einem Anbieterpolypol und zugleich von einem Nachfragerpolypol geprägten – freien Grundstücksmarktes im Osten sehr niedrig. Auch vor 1994 stand das Treuhandland für Tauschzwecke kaum zur Verfügung, weil die LPG-Nachfolger als Pächter dieses verhinderten.

-Gemeinden und private Dritte stellen ihr Land – allein aus Gleichbehandlungsgründen - nicht bevorzugt LPG-Nachfolgern als Gebäudeeigentümern für Tauschzwecke zur Verfügung.

-Überhaupt ist die Beibringung von Ersatzland nicht Behördenaufgabe, sondern Aufgabe der Tauschpartner; denn ohne gleichwertiges Ersatzland können sie keinen Tausch beantragen.

(n)Die Flurneuordnungsbehörde ermittelt die Bereitschaft der Eigentümer zur Zusammenführung durch freiwilligen Landtausch

Kommentar dazu:

Die Tauschpartner müssen ihre Bereitschaft in der von ihnen abzugebenden konkreten Tauschvereinbarung geklärt haben (=wesentlicher Unterschied zum flurbereinigungsrechtlichen freiwilligen Landtausch).

(o)Auf Seiten des Grundeigentümers ist die Belastung seines Grundstückes durch fremdes Gebäudeeigentum sowie durch Nutzungs- und Besitzrecht, auf Seiten des Gebäudeeigentümers ist die eingeschränkte Verkehrsfähigkeit seiner Rechtsposition zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich bei der Wertermittlung die Aufteilung des Bodenwertes zwischen Grund- und Gebäudeeigentümer.

Kommentar dazu:

-Das LPG-Nutzungsrecht ist zum 1.7.90 ersatzlos aufgehoben worden. Das im Juli 92 begründete moratoriumsbedingte Besitzrecht ist ein schwaches, ursprünglich zeitlich begrenztes, später rückwirkend mit hohen Pachtzinsen zu entschädigendes Zwangspachtrecht, das beim Erlass des LwAnpG Juli 90 nicht vorhersehbar war oder damals zumindest abgelehnt wurde.

-Ein auf fremdem Grund errichtetes Gebäude war vom 1.7.90 bis zum Juli 1992 dem wirkungsvoll durchsetzbaren Abrissbegehren des Grundstückseigentümers ausgesetzt, und ist – selbst nach 1992 - kaum verkehrsfähig und kaum beleihbar und es darf, außer in Form von Unterhaltungsmaßnahmen, nicht baulich verändert werden. Für den Grund und Boden kann für die Zeit ab 1992 ein hoher Moratoriumszins verlangt werden.

-Insgesamt ist das Gebäude durch die Eigentumstrennung mehr entwertet als das Grundstück, so dass der Schluss, dass der Grundstückseigentümer die Hälfte des Grundstückswertes an den Gebäudeeigentümer abzutreten hat, falsch ist. Wenn schon Wertübertragungen erwogen werden, dann sind nur solche vom Gebäudewert an den Grundstückseigentümer sachlich gerechtfertigt.

Ende des Exkurses zu den Bundesempfehlungen vom 30.10.92 und Wiederbeginn des Kommentars des eigentlichen Urteils:

Insbesondere mittels Vorweisung dieser grob fehlerhaften Empfehlungen des Bundesagrarministeriums führten die sächsischen Flurbereinigungsbehörden massenweise punktuelle freiwillige Landtausche zur Zusammenführung von Grundstücks- und LPG-Wirtschaftsgebäude- bzw. Eigenheim-Eigentum durch, und zwar üblicherweise rein auf Antrag der Gebäudeeigentümer hin, rein gegen Geldentschädigung, rein unter Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes und ohne Prüfung, ob die Eigentumstrennung LPG-rechtlich bedingt war, ob es sich um einen LPG-Ausscheider oder –Nichtausscheider handelt, und ob das Zivilgesetzbuch und die Bereitstellungsverordnung eingehalten wurden, sowie ob das Gebäude rechtmäßig und aufgrund eines LPG-Nutzungsrechtes errichtet wurde. Die Behörden werben bei Gebäudeeigentümern und auch bei Notaren intensiv um derartige Anträge, denn ohne diese Zusammenführungsarbeit müssten sie mehr Flurbereinigungsarbeit machen, müssten sie also flächenhaft Eigentum stärken. Allein deswegen ist es – rein aus volkswirtschaftlicher Sicht - schon lange überfällig, dass das Bundesagrarministerium diese Empfehlungen förmlich aufhebt.

Punkt 23 der Urteilsbegründung: (Teil 3)

„Wie das Flurbereinigungsgericht hervorhebt, ist die Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes in der Bodenordnung dann auch von der Rechtsprechung der zuständigen Flurbereinigungsgerichte einhellig im Lichte des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gebilligt worden.

Angesichts dieser Entwicklung konnte der Gesetzgeber die Frage, wie der Abfindungswert im Bodenordnungsverfahren zu ermitteln ist, als geklärt ansehen.“

Kommentar dazu:

-Die Flurbereinigungsgerichte bestehen jeweils aus 2 Juristen, 2 „Bauern“ und einem „Flurbereinigungsbeamten“. Sie werden teils vom Landesagrarministerium vorgeschlagen, teils von den „Bauernverbänden“. Die „Bauernverbände“, auch die der Wiedereinrichter, sind im Osten wegen der

hohen Pachtquote von etwa 90% üblicherweise den Pächtern viel mehr verbunden als den Agrarlandesagrarministerien; die gleiche Verbindung gilt für die Ost-Landesagrarministerien. Die von den Bauernverbänden und den Landesagrarministerien vorgeschlagenen Personen sind also bei Entscheidungen zwischen Pächtern/Besitzrechtsinhabern und Grundstückseigentümern sehr oft nicht neutral, und zwar mindestens dann nicht, wenn die Ernennung nur zeitlich begrenzte Dauer hat (Generalverdacht der Befangenheit). Dieses erklärt, dass die 5 ostdeutschen Flurbereinigungsgerichte alle den Halbteilungsgrundsatz anerkannten. Verwundert hatte es nur, dass Ende 1996 doch ein Flurbereinigungsgericht feststellte, dass mittels des im 8. Abschnitt LwAnpG beschriebenen Verfahrens keine zwangsweise Totalabfindung gegen Geld durchgedrückt werden darf. Zumindes die bäuerlichen und der beamtete ehrenamtliche Richter in Magdeburg wurden ab Ende 1997 beitriffsgebietsweit verflucht. Auch wurden die Bauernverbände und das Ministerium beitriffsgebietsweit verflucht, die diese ehrenamtlichen Richter vorgeschlagen hatten. Selbst wenn die beiden Juristen eines Flurbereinigungsgerichtes gegen die Halbteilung sind, können sie sich nicht unbedingt durchsetzen. Die Bundesverwaltungsrichter als Flurbereinigungsrichter sollten derartige Überlegungen mit in ihre Urteile einfließen lassen. Es ist offensichtlich, dass das BGH mit seinen Entscheidungen über die Verfahren nach dem 2.-5. Abschnitt LwAnpG wesentlich LPG-distanzierter, also distanzierter zu Errungenschaften des Sozialismus, ist, als es die 5 ostdeutschen Flurbereinigungsgerichte bei ihren Entscheidungen über das im 8. Abschnitt LwAnpG beschriebene Verfahren durchschnittlich sind.

-die ostdeutschen Wiedereinrichter-Bauernverbände heulen mit den Wölfen. Bei den Bauernverbänden der Wiedereinrichter ist die verbreitete ausgeprägte Eigentums- und damit Flurbereinigungs-Distanz unverständlich, denn durch die gesetzesgemäße Flurbereinigung wandern die Pachtflächen schneller zum besseren Wirt, werden also die Wiedereinrichter klar begünstigt; andererseits erfreuen sich die Wiedereinrichter an den von den LPG-Nachfolgern bewirkten geringen Pachthöhen. Die westdeutschen Bauernverbände wissen um die wirtschaftliche Schwäche der LPG-Nachfolger, tolerieren aber deren Begünstigung wohlwollend, da so westdeutsche Bauern nicht so starke Konkurrenz haben und da die ostdeutschen Bauern wegen ihrer wirtschaftlichen Schwäche politisch hohe allgemeine Agrarförderung bewirken.

-Ähnlich einseitig wie die Flurbereinigungsgerichte ist die Zusammensetzung der Widerspruchausschüsse.

-Für die Einrichtung von Flurbereinigungs-Widerspruchausschüssen ist eine landesrechtliche Bestimmung erforderlich. Im LwAnpG ist eine landesrechtliche Bestimmung nicht vorgesehen, so dass es für LwAnpG-Angelegenheiten gesetzlich keinen Widerspruchausschuss gibt. Trotzdem handeln solche Ausschüsse im ganzen Beitriffsgebiet auch in LwAnpG-Angelegenheiten.

-Bauernverbände haben im FlurbG-Verfahren großen Einfluss, verfolgen im Osten einseitig Pächterinteressen, was oft zu Beeinträchtigungen von Eigentümerinteressen führt. Da die Flurbereinigung jedoch ein Eigentumsregelungsverfahren ist, sollte der Einfluss der Ost-Bauernverbände minimiert werden (und eventuell durch einen begrenzten Einfluss von Verbänden ersetzt werden, die weder den Pächtern noch den Hauseigentümern verpflichtet sind), und zwar nicht nur bei der Besetzung von Richterposten. Ost-Bauernverbände machen gern ihre Zustimmung nach §87 Abs. 1 FlurbG von eigentümer- oder staatsbeeinträchtigenden Bedingungen abhängig, wie der Verzögerung der Anordnung von 87er Verfahren bis nach der Straßenbauplanfeststellung und der Auflage, dass die dann – wegen des aufgrund der schädlichen Verzögerung noch fehlenden Tauschlandes – reichlich erforderlichen grundstücksbezogenen Form- und Umwegentschädigungen an den momentanen Pächter auszuzahlen sind und nicht an den Eigentümer. Auch wollen die Ost-Bauernverbände, dass Unternehmensflurbereinigungen ohne Regelflurbereinigungen angeordnet werden, damit möglichst wenig Eigentumsfläche gestärkt wird. Kommen die Flurbereinigungsbehörden diesen volkswirtschaftlich äußerst nachteiligen Wünschen (weiterhin) nach, so erweisen sich die Flurbereinigungen als für die öffentlichen Hände sehr ungünstig, wird die Flurbereinigung daher eher unterbunden.

Punkt 23 der Urteilsbegründung: (Teil 4)

„Die verschiedenen Novellierungen, die das Landwirtschaftsanpassungsgesetz in der Zwischenzeit erfahren hat, befassen sich deshalb mit anderen Fragen.

Das Schweigen des Gesetzgebers zur Halbteilung ist unter diesen Umständen beredt.“

Kommentar dazu:

Das SachenRBERG wurde als Teil eines Artikelgesetzes erlassen, und zwar gleichzeitig mit der Neueinführung des § 64b in das LwAnpG (Behandlung von in die LPG eingebrachten Gebäuden von Nichtausscheidern) und der Neueinführung des Meliorationsanlagengesetzes. Bei dieser Gelegenheit hätte der Gesetzgeber die Halbteilung in den gesamten 8. Abschnitt LwAnpG einführen können und auch die Wortfolge „im vollen Umfang“ aus §1 LwAnpG streichen können, tat es aber nicht. Stattdessen legte er in § 64b Abs. 4 Satz 2 für – den LPGen üblicherweise nahestehenden - Nichtausscheider den vollen Verkehrswert fest; es würde sich um eine Ungleichbehandlung handeln, wenn die – den LPGen üblicherweise distanziert gegenüber stehenden - LPG-Ausscheider dann nur den halben Verkehrswert erhielten. Auch legte 1994 der Gesetzgeber mit dem §15 Abs. 2 Meliorationsanlagengesetz den ungeteilten Grundstückswert als Kaufpreis fest. Diese Festlegungen sind nur damit erklärbar, dass der Gesetzgeber die Halbteilung ablehnte. Genauso wie der LwAnp-Gesetzgeber 1994 sah, dass mittels des 8. Abschnittes tüchtig enteignet wurde (richtig: vorherrschend wurde behördlicherseits Druck aufgebaut, freiwillig der Landabtretung gegen Geld zuzustimmen), sah er auch, dass die Halbteilung tüchtig angewandt wurde (richtig: vorherrschend wurde behördlicherseits Druck aufgebaut, freiwillig der Halbteilung zuzustimmen); und die Enteignung unterband er auch nicht durch Änderungen im 8. Abschnitt, denn er war davon überzeugt, dass das Gesetz klar genug formuliert war; genauso war er davon überzeugt, dass das Gesetz die Halbteilung nicht zuließ.

Nach §64b LwAnpG gibt es Verfahrenseinleitungsansprüche von LPG-Nichtausscheidern bzgl. Zusammenführungen. §64b wurde erforderlich, da das im 8. Abschnitt LwAnpG beschriebene Verfahren nach §46 LwAnpG nur durch LPG-Ausscheider initiiert werden kann. Der 1994 eingeführte §64b weicht somit für einen Spezialfall das bis dahin geltende Verfahrensantragsmonopol der LPG-Ausscheider auf, ändert aber nichts an der LwAnpG-immanenten Ablehnung der Halbteilung.

§§ 28, 90(3), 95 und 104 SachenBerG begründen einen Vorrang des LwAnpG-Bodenordnungsverfahrens vor dem sachenrechtsbereinigungsrechtlichen Vermittlungsverfahren. Der SachenRBER-Gesetzgeber tat alles für eine beschleunigte Grundstücks- und Gebäude-Eigentums-Zusammenführung. Zur Vermeidung einer gleichwertigen Landabfindung im LwAnpG-Bodenordnungsverfahren sind die Eigentümer von auf fremden Grund errichteten Gebäuden veranlasst, sich beschleunigt mit dem Grundstückseigentümer zu einigen, und zwar unter Anwendung der Halbteilung. Würde die Halbteilung im LwAnpG-Bodenordnungsverfahren gelten, so hätte dieses wegen der langen Verfahrensdauer eine Verzögerungswirkung für Zusammenführungen. Dieses war sich der Gesetzgeber 1994 bewusst und führte die Halbteilung nicht in den 8. Abschnitt LwAnpG ein.

In Sachsen wird unterdrückt, dass mit der Anordnung eines Bodenordnungsverfahrens eine Teilnehmergeinschaft entsteht, also ein Organ der – amtlich ungeliebten – Grundstückseigentümer, denen damit zumindest ein „Mitdenk- und Kommentierungs-Organ“ vorenthalten wird. Auch so wird die Anwendung der Halbteilung weniger in Frage gestellt. Zahlungen nimmt in Sachsen die Staatsbehörde vor.

Das mit diesem Aufsatz kommentierte Urteil zur Halbteilung klingt insgesamt so, als anerkenne das Gericht die normative Kraft des Faktischen. Dieses Faktische beruht auf einseitigen Interessen und deren rigoroser behördlichen Durchsetzung (letztendlich mit Personalpolitik), nicht aufgrund von Gesetzesauslegungen.

Zusammenfassung

1.)Die Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes im LwAnpG-Zusammenführungsverfahren widerspricht zweifelsfrei den gesetzlichen Grundlagen, und beruht auf dem Interesse der LPG-Nachfolger und der rigorosen außerparlamentarischen

Durchsetzung dieses Interesses durch einflussreiche, den Errungenschaften des Sozialismus weiterhin innigst verbundene Politiker und ebensolche Beamte.

2.) Die einschlägigen Bundesempfehlungen von 1992 sind unzumutbar falsch, wurden aber trotzdem vom BVerwG zur Begründung seiner Entscheidung über die Anwendbarkeit des Halbteilungsgrundsatzes quasi wie ein Gesetz herangezogen. Das Bundesagrarministerium sollte diese Empfehlungen förmlich einziehen erstens wegen ihrer breiten Fehlerhaftigkeit, und zweitens weil sie trotzdem Grundstückseigentümern (und auch Gerichten) wie ein Gesetz vermittelt werden.

3.) Die Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes im LwAnpG-Zusammenführungsverfahren und die Bundesempfehlungen von 1992 dienen der Schwächung auch der sächsischen Landwirtschaft, behindern den Aufschwung im ländlichen Raum Sachsens.

Informationen zum besseren Verständnis des vorstehenden Aufsatzes

a) Rückblick in die DDR-Geschichte: Streben nach gigantischer Landwirtschaft, danach Trendumkehr

In der DDR-Zeit wurde 1952-60 der so gut wie flächendeckende Beitritt zu Klein-LPGen organisiert, und dann – schwerpunktmäßig 1970-82 - wurden Groß-LPGen mit Agrarflächen oft von durchschnittlich ca. 5000 ha und mit Einzelschlägen von oft über 1000 ha geschaffen (Großraumbewirtschaftung); Pflanzen-LPGen wurden organisatorisch zunehmend von Tier-LPGen getrennt, die teilweise Ställe mit über 10000 GVE hatten. Motto dieser Landwirtschaft war: „Ohne Gott und Sonnenschein bringen wir die Ernte ein.“

Zu Wendezeiten war den die Wende organisierenden ostdeutschen Politikern klar, dass die DDR-Landwirtschaft mit ihren überdehnten Großstrukturen, mit ihrem standortfremden Anbau und mit ihren sehr weiten Wegen sowie mit ihren wenig selbstverantwortlichen Beschäftigten mehr Subventionen und mehr chemotechnische Produktionsmittel als die westdeutsche Landwirtschaft benötigte, trotzdem viel geringere Mengenerträge erzielte und in vielfacher Hinsicht auch viel mehr die Umwelt beeinträchtigte. Es war diesen ostdeutschen Politikern also klar, dass die Ost-Landwirtschaft umstrukturiert werden musste.

Zwischen der demokratischen Volkskammerwahl März 90 und dem Wirksamwerden der Wirtschafts- und Währungsreform ab Juli 1990 bemühten sich die gestaltenden DDR-Politiker redlich um Kräftigung der DDR-Wirtschaft möglichst aus eigener Kraft heraus, ähnlich wie sich die EU-Beitrittskandidaten um entsprechende Kräftigung bemühen, um letztendlich nach einigen Jahren aufgenommen zu werden. Im Frühjahr 1990 glaubte man, dass die Übergangsphase bis zur gleichberechtigten Vereinigung einige Jahre dauern würde. Nach der – wegen zunehmenden Drohungen, abzuwandern - überstürzten Einführung der Wirtschafts- und Währungsreform zum 1.7.90 brach die DDR-Wirtschaft beschleunigt zusammen, die DDR trat daher am 3.10.90 überstürzt der BRD bei. Nachdem der Beitritt erreicht und die Fördertransferleistungen festgeschrieben waren, setzten sich im Osten zunehmend wieder die revisionistischen Vorstellungen der in die Regierungsparteien unbesehen aufgenommenen ehemaligen Funktionäre der DDR-Blockflöten durch.

b) Theorie der LPG-Umstrukturierung: Ziele sind Individualeigentum, Wettbewerb, Pluralismus

Die Umstrukturierung der Ostlandwirtschaft wurde mit dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz gestaltet (Abkürzung LwAnpG; anfänglich gültiger Langname: „Gesetz über die strukturelle Anpassung der Landwirtschaft an die soziale und ökologische Marktwirtschaft in der DDR“). Ziele des LwAnpG 1990 sind: §1: Gebot zur rechtlichen und auch tatsächlichen Eigentumswiederherstellung, §2: Wettbewerbsgebot, §3. Pluralismusgebot („Wieder“-Herstellung starker Betriebe).

Mittel des LwAnpG in seinem 2-5. Abschnitt sind daher:

-Es werden Familienwirtschaften (oft vereinfachend Wiedereinrichter genannt) ermöglicht.

-Nachdem klar war, wer aus der LPG (zum Wiedereinrichten oder auch nur zum Herausnehmen der Einlagen und der eingebrachten Flächen) ausscheidet, sollten die verbliebenen Genossen entscheiden, ob sie ihren Restbetrieb auflösen, und wenn sie ihn weiter führen, in welcher Form sie dieses tun, ob sie also erstens überdehnte Betriebe verkleinern, ob sie zweitens die Trennung von Tier- und Pflanzenproduktion zurücknehmen, und drittens welche BRD-Rechtsform dieser Nachfolgerbetrieb erhält. Der Gesetzgeber ging davon aus, dass, wenn nur unwirtschaftliche Reste übrig blieben, sich die Rest-LPG selber auflöst. Erfolgte die Umstrukturierung nicht bis Ende 1991, so wurden die LPGen gesetzlich liquidiert, wurden zu LPGen i.L.

-Als zentrales Mittel zur Bestenauswahl sah der Gesetzgeber die Chancengleichheit auf dem örtlichen Pachtmarkt zwischen den verschiedenen Betrieben und Betriebsformen an; die Flächen sollen zügig zum besseren Wirt wandern. Aus der Erkenntnis, dass Marktversagen – wie suboptimale Allokation durch Pachtmonopole - zu Wohlfahrtsverlusten für die Gesellschaft führen, sollten sich die Triebkräfte des Wettbewerbes frei entfalten können. Dazu musste ein Verfahren festgelegt werden, mittels dessen LPG-Ausscheider Anspruch erhielten, anstatt ihrer in Großschlägen versteckten Einzelgrundstücke sinnvoll nutzbare, erreichbare Grundstücke zu erhalten. (Anm.: Das pachtpreisbegrenzende Kartell der LPG-Nachfolger, nicht im Bereich der Nachbar-LPG-Nachfolger zu pachten, kann nicht mit Mitteln des LwAnpG aufgebrochen werden)

-Umweltschutz würde dann nebenbei erreicht werden, und zwar durch mehr Nutzungsdifferenzierung, die durch die Entstehung kleinerer Betriebe erfolgt, und durch die standortangepasste Nutzung, die durch das Streben nach mehr Wirtschaftlichkeit erfolgt.

Grundlage für die Entscheidung über das Ausscheiden aus der LPG und über die Beurteilung der Überlebensfähigkeit der Rest-LPG waren die Bilanzierungen der LPG-Vermögen, die Vermögenszuordnungen zu den einzelnen Genossen sowie die Anspruchsauszahlungen. Es mussten also die Vermögenswerte der LPGen

ermittelt werden, und anteilig nach den in § 44 LwAnpG genannten gesetzlichen Kriterien den einzelnen bisherigen Genossen zugeordnet werden. Wenn die LPG-Genossen ihre Abfindungsansprüche wussten, konnten sie entscheiden, ob sie ausscheiden wollten, ob sie wiedereinrichten wollten oder die Abfindung für andere Investitionen verwenden und ihr Land frei verpachten wollten. Wenn einem bis zur Entscheidung über die Umstrukturierung in der LPG verbliebenen Genossen das Ergebnis nicht gefiel, z.B. weil er sich mit dem Abfindungsangebot über den Tisch gezogen fühlte, konnte er danach noch eine Zeit lang austreten und seine Einlagen – auch klageweise - mitnehmen, also den bereits umstrukturierten LPG-Nachfolger nachträglich in seiner Wirtschaftlichkeit grundlegend erschüttern.

Der LwAnp-Gesetzgeber wollte – was er allein mit seinen §§ 1-3 LwAnpG ausdrückte - tendenziell, dass viele Wiedereinrichterbetriebe entstehen, ihnen durch weitere Ausscheider viel Pachtflächen zukommen, und dass recht viele LPGen freiwillig oder auch gesetzlich zum 31.12.91 aufgelöst werden; der LwAnp-Gesetzgeber wollte eine weitgehenden Dekollektivierung. Auch deswegen setzte er die formalen und die finanziellen Hürden zur Bildung eines LPG-Nachfolgebetriebes sehr hoch an. Diese Hürden ähnelten zwar denen des bundesdeutschen Umwandlungsgesetzes, wurden aber von den in strenger Gesetzeserfüllung recht Ungeübten im Osten als schikanös hoch angesehen. Verbleibende LPG-Nachfolger wurden nur als Resteverwerter von LPG-Land geduldet. Den LPGen kam entgegen, dass ihre Genossen noch viel rechtsunfähiger als sie selber waren, und dass die Einzelgenossen – im Gegensatz zu den LPGen - kaum Geld zum Klagen hatten.

Das LwAnpG ist kein Gesetz, das Ansprüche von LPG-Nachfolgern gegenüber Grundstückseigentümer oder (ehemaligen) Genossen formuliert, sondern ein Gesetz, das Ansprüche von Ausscheidern den LPGen gegenüber formuliert. Nach dem LwAnpG sind Ansprüche von LPGen nur dann schützenswert, wenn damit Miteigentümerinteressen geschützt werden; die LPG selber ist nicht gesetzlich geschützt, hat keinen Eigenwert. Der LwAnpG-Gesetzgeber hat somit auch nicht gewollt, dass sich die LPG-Nachfolger nachträglich an den Ausscheidern bereichern, und zwar sogar so, dass sie die Umstrukturierungs- und Halbierungs-Gewinne nicht an die Ausscheider auskehren.

c) Praxis der LPG-Umstrukturierung: Schutz DDR-zeitlicher Errungenschaften durch aufwändige Stärkung strukturell schwacher Betriebe

Der Gesetzgeber hat die Rechnung ohne die Wirte gemacht: Der Selbsterhaltungstrieb der LPG-Funktionsträger (=meist politisch ausgewählt und städtischer oder kleinstbäuerlicher, also grundsätzlich proletarischer Herkunft; also ohne eigene Wiedereinrichtungsmöglichkeiten) war übermächtig; sie klammerten sich an ihre Posten, begingen bei der Umwandlung massenweise schwerste formelle und materielle Fehler, boykottierten zielbewusst die Wiedereinrichtung, bereicherten sich (richtig: die LPG-Nachfolger) rücksichtslos am LPG-Vermögen zu Lasten ihrer Genossen. Ein wichtiges Mittel dabei war es, die Abfindungsansprüche systematisch extrem stark zu reduzieren, so dass potentielle Wiedereinrichter fast ohne Eigenkapital hätten beginnen müssen. Somit kam es viel zu wenig zum LPG-Ausscheiden, also viel zu wenig zum Wiedereinrichten und viel zu wenig zum Verpachten an Wiedereinrichter. Die LPG-Funktionsträger und ihre einflussreiche Lobby erreichten, dass die Registerrichter, die die Anmeldungsunterlagen eigentlich umfassend prüfen mussten, recht unbesehen trotz schwerster Mängel die Nachfolgerbetriebe eintrugen. Aus rechtlicher (und aus volkswirtschaftlicher) Sicht versagten die LPG-Funktionsträger und die Registerrichter, aus der Sicht der Rettung von DDR-Strukturen waren sie jedoch sehr erfolgreich. Da die Agrarförderung von LPG-Nachfolgern und von Nutzern des Vermögens von LPG i.L. lange Zeit überwiegend von der fehlerfreien LPG-Umwandlung abhängig war, dieses Kriterium üblicherweise aber nicht beachtet wurde, versagten aus rechtlicher (und aus volkswirtschaftlicher) Sicht auch die Agrarförderer, waren aber aus der Sicht der Rettung von DDR-Strukturen sehr erfolgreich. Wenn auch nur eine Gruppe aus den drei Gruppen der LPG-Funktionsträger, Registerrichtern und Agrarförderbehörden korrekt gehandelt hätten, gäbe es kaum noch LPG-Nachfolgerbetriebe, wäre die Ostlandwirtschaft viel leistungsfähiger, wäre sie auf weniger Subventionen und Transferleistungen angewiesen. Landesverwaltungen und die sie beeinflussenden Politiker können sich für Länder als gravierende Standortnachteile herausstellen.

Bereits nach dem DDR-Fördergesetz vom 6.7.90 (<http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/aslwapfg/gesamt.pdf>) und nach den zugehörigen zahlreichen Landwirtschaftsanpassungshilfenverordnungen könnten bei unrichtigen Angaben, bei nicht ordnungsgemäßer LPG-Vermögensauseinandersetzung und bei erheblicher Behinderung der Wiedereinrichtung die bis mind. 1995 geleisteten umfangreichen Landwirtschaftsanpassungshilfen zurückverlangt werden. Es gibt den Generalverdacht, dass die LPG-Vermögensauseinandersetzungen nicht ordnungsgemäß erfolgten. Die Milliardenbeträge sind zu verzinsen; DDR-Verwaltungsgesetze kennen keine Verjährung.

Die real existierende einseitige Begünstigung der LPG-Nachfolger hat bedeutsame negative volkswirtschaftliche Folgen: Zumindest in Sachsen sind die Wiedereinrichter wirtschaftlich viel erfolgreicher als die LPG-Nachfolger. Bei Großbetrieben überwiegen die negativen Skaleneffekte, außer auf dem Pachtmarkt. Geeigneter Vergleichsmaßstab ist die (bereinigte) Eigenkapitalveränderung. In den jüngeren sächsischen Agrarberichten taucht seit den Agrarministern Flath und Tillich diese zentrale Messgröße für den durchschnittlichen LPG-Nachfolger und den durchschnittlichen Wiedereinrichter nicht mehr auf, kann aber anderweitig eruiert werden. Die LPG-Nachfolger leben seit der Wende summarisch von der Vermögenssubstanz, die Wiedereinrichter bauen summarisch Vermögen auf. Jede Bevorzugung von LPG-Nachfolgern verzögert den Wandel zu gesünderen Betrieben, ist daher volkswirtschaftlich kontraproduktiv. Der Flächenanteil der sächsischen LPG-Nachfolger nimmt laufend ab und beträgt derzeit etwa 60%. Viel zügiger als die Flächen abnehmen nimmt das Eigenkapital der sächsischen LPG-Nachfolger ab, so dass einst vermehrte Insolvenzen bei den LPG-Nachfolgern zu erwarten sind. Spätestens dann stellt es sich heraus, dass es nicht klug war, in den flurbereinigungsbedürftigen sächsischen Agrarfluren die flächenhaft bedeutsam eigentumsstärkende Flurbereinigung zu unterbinden.

Nach der Untersuchung „Rechtsprobleme der Restrukturierung landwirtschaftlicher Unternehmen in den neuen Bundesländern nach 1989“ des Prof. Walter Bayer von der Universität Jena gilt:

-Vorsichtig ermittelt ist jede 7. sächsische LPG-Umwandlung unheilbar fehlerhaft (nichtig).

-Über 99% der LPG-Umwandlungen sind fehlerhaft; die Fehler wurden aber – außer bei den unheilbar fehlerhaften – jedoch durch die Registereintragungen geheilt.

-LPG-Ausscheider (einschließlich Wiedereinrichter) erhielten nur grob 10% der ihnen zustehenden Abfindungen.

Dabei untersuchte Bayer noch nicht einmal die Bilanzen, unterstellte also mutig deren Richtigkeit. Auch beschäftigte sich Bayer nicht mit dem Nichtvollzug der Auskehrungspflicht, die z.B. durch die Einnahmen aufgrund der Halbteilung entstehen. Wenn halbgeteilte Werte als Vergleichswerte herangezogen werden, kommt es zu einer Abwärtsspirale der Vergleichswerte und damit sogar zu zunehmenden Zuführungen zu den eigentlich auszukehrenden stillen Reserven von LPG-Nachfolgern. Wenn nicht alle Abfindungs- und Nachabfindungsansprüche ausgekehrt werden, ist keine ordnungsgemäße Vermögensauseinandersetzung erfolgt, was von vielen Förderungen ausschließt und zu Fördermittelrückforderungen Anlass gibt.

Die etwa 900seitige jenenser Untersuchung kann als Monographie für 148 € gekauft werden; eine neunseitige (<http://www.recht.uni-jena.de/z03/Dfg/Vortrag.pdf>) und auch eine 48seitige (<http://www.recht.uni-jena.de/z03/Dfg/Zusammenfassung.pdf>) Zusammenfassung stehen im Internet und werden dem interessierten Leser dringend empfohlen. Die Kriterien für das Fehlschlagen von LPG-Umwandlungen sind seit 1993 BGH-gerichtlich abschließend geklärt. Danach hätten LPG-Scheinnachfolger für ihre ihnen eigentlich nicht gehörenden Wirtschaftsgebäude keine Flächen erwerben dürfen, mangels Rechtsnachfolge erst recht nicht zum halben Wert. Mir wurden immer wieder Abfindungsangebote nach §44 LwAnpG und die zugrunde liegenden Berechnungen gezeigt; ich sah keine einzige, die nicht leicht erkennbar fehlerhaft war, insbesondere mit der sich der LPG-Nachfolger klar an den LPG-Ausscheidern bereicherte. Die Ergebnisse von Bayer überraschten keinen Insider, werden aber auf breiter Front – wie ein Staatsgeheimnis - unterdrückt und verleugnet; so erhielten trotz unheilbar fehlgeschlagener Umwandlungen LPG-Scheinnachfolger Fördermittelmillarden und als Gebäude-Nichteigentümer den Boden unter den ihnen nicht gehörenden Ställen zum halben Preis; es wird von den LPG-Scheinnachfolgern und von Agrarbehörden faktisch weiterhin so getan, als gäbe es so gut wie keine Rechtsfolgen durch eventuelle fehlerhafte LPG-Umwandlungen. Es wird verwaltungsintern gesagt, dass der verwaltungsrechtliche Untersuchungsgrundsatz sich nicht auf die LPG-Umwandlungen bezieht. Zur Vermeidung von von vorne herein fehlgeschlagenen Grundstücks- und Gebäudezusammenführungen ist m.E. die Verwaltung verpflichtet, die Tatsache der unheilbar fehlerhaften LPG-Umwandlung den betroffenen Grundstückseigentümern mitzuteilen. Die, die dieses Thema anrühren, werden als staatsfeindliche Diversanten isoliert, denn in der Verwaltung hätte ein LPG-Skeptiker genauso wenig zu suchen wie in einer LPG. Wegen der reichlich an die LPG-Nachfolger/LPG-Scheinnachfolger ausgegebenen Bürgschaften sitzt der Staat mit diesen Betrieben wirtschaftlich in einem Boot und muss sie weiterhin begünstigen, will er nicht größere Verluste für sich selber bewirken.

Durch die stark verringerten Abfindungsangebote wurde die Ausscheide- und Wiedereinrichterneigung extrem verringert. So entstanden somit viel zu wenig Wiedereinrichterbetriebe, mit denen die LPG-Nachfolger um die Pachtflächen zu konkurrieren hatten. Die Großraumbewirtschaftung blieb oft aufrechterhalten, die Pachtzinsen bleiben wegen des Pächter-Monopol-/Oligopols auf dem Pachtmarkt am Boden, liegen im Osten unter 50% von denen des Westens. Mit den riesigen einbehaltenen Abfindungsanteilen und den geringen Pachten lässt sich – trotz laufender hoher betriebsbedingter Verluste – immer noch gut Prosperität z.B. gegenüber den eigenen Genossen darstellen.

d) Theorie und Praxis des §46 und des 8. Abschnittes LwAnpG: Anstatt der gesetzlich vorgesehenen flächenhaften, von den LPGen abgelehnten Eigentumsstärkung erfolgten massenweise gesetzlich nicht vorgesehene punktuelle, von den LPGen gewünschte Eigentumsstärkungen

Der LwAnp-Gesetzgeber sah die Gefahr, dass die Wiedereinrichtung durch die Großschläge erschwert oder sogar verhindert werden kann, denn darin liegen die Einzeleigentumsflächen potentieller LPG-Ausscheider unerschlossen und ohne sichtbare Grenzeinrichtung, sind also nicht individuell verfügbar, also nicht individuell nutzbar und nicht individuell verpacht- und verkaufbar. Der Gesetzgeber wollte nicht die aufwendige, vom Amtsanordnungsprinzip abhängige, also von der Verwaltung abhängige, landesweite Flurbereinigung abwarten, sondern er begründete mit §46 LwAnpG einen Rechtsanspruch von LPG-Ausscheidern (einschließlich von Wiedereinrichtern) darauf, dass ihnen mit dem im 8. Abschnitt LwAnpG beschriebenen Verfahren anstatt vieler in Großschlägen versteckter Altgrundstücke wenige zusammengelegte, erschlossene, vermessene Neugrundstücke gegeben werden (Flurneuordnung; salopp: Flurbereinigung light). Diese Zusammenlegung und Erschließung sind oft die zentralen Voraussetzungen zur Wiedereinrichtung. Derartige Verfahren sind besonders wichtig im Vogtland mit seinen Gemengefluren, wo ein 15-ha-Besitzstand oft 50 Grundstücke hat, die in 500-ha-Schlägen versteckt sind. Durch diese Flurneuordnung können Pachtflächen zügig zum besseren Wirt wandern, was sowohl volkswirtschaftlich als auch umweltfachlich äußerst positiv ist.

Zumindest in Sachsen und dort besonders ausgeprägt im Reg.-Bez. Chemnitz wurde dieser Neuordnungsanspruch der LPG-Ausscheider/ Wiedereinrichter amtlich verleugnet; die auf die flächige Grundstückszusammenlegung ausgerichteten Neuordnungsanträge blieben so gut wie unbehandelt. Allein da die LPG-Nachfolger im Wettbewerb um frei verpachtbare Flächen den Wiedereinrichtern durchschnittlich klar unterlegen sind, verhindern sie mit ihrem übermächtigen politischen Einfluss die Flurneuordnung nach § 46 LwAnpG und auch die bodenordnungsorientierte und damit flächenhaft erstmals bedeutsam eigentumsstärkende Flurbereinigung. Hätten diese Behörden rechtmäßig gehandelt, wären viel mehr Flächen zum besseren Wirt gewandert, wäre der Flächenanteil der LPG-Nachfolger wesentlich geringer, wäre der Wohlstand auf dem Lande höher und wäre der objektive Agrarförderbedarf kleiner. Die mit den flächenhaften Verfahren nach §46 LwAnpG beauftragten sächsischen Behörden haben aus rechtlicher und volkswirtschaftlicher Sicht versagt, waren aber aus der Sicht der Rettung von DDR-Strukturen sehr erfolgreich.

Auch in meiner früheren sächsischen Flurbereinigungsbehörde dominierte die von folgenden Aussagen geprägte Einstellung:

---Individuell verfügbares Privateigentum an Produktionsmitteln - wie an Agrargrundstücken - ist der Grund allen Übels (oder kurz: Privateigentum ist der Grund allen Übels)

---Nur LPGen und ihre Nachfolger sind die moralisch einzig gerechtfertigten Agrarbetriebe.

---LPG-Strukturen sind unbedingt zu bewahren, koste es die öffentlichen Hände, was es wolle. Je schwächer der Osten wirtschaftlich bleibt, desto länger ist der Transferleistungssog gesichert, und desto langfristiger sind unsere Arbeitsplätze gesichert; und je schwächer der Osten ist, desto mehr wählen dort PDS/Linkspartei (Anm.: vorstehender Halbsatz ähnelt Straußens sonthofener Rede)

Es galt daher die Direktive, dass alle landwirtschaftsrelevanten Amtstätigkeiten der Stärkung von LPG-Strukturen zu dienen haben, auch wenn damit sehenden Auges Gesetze verbogen werden. Direktiven sind politische Vorgaben außerhalb der Gesetzgebung. Mir wurde immer wieder gesagt, dass bei der Gesetzesanwendung die Direktive wichtiger als das Gesetz sei, denn Gesetze seien den Direktiven entsprechend zu deuten, nach außen zu vertreten und anzuwenden; Direktiven seien dagegen absolut. Direktiven stellten somit Gesetze betreffende Nichtanwendungserlasse/ Umdeutungserlasse dar. Auch wurde mir immer wieder gesagt, dass die Verwaltung immer dann einen Paragraphen selber frei auslegen könne, wenn es unterschiedliche Paragrafenauslegungen gibt. Auch deswegen wurden unsinnige/verwirrende Paragrafenauslegungen veröffentlicht, wie die trotz ihrer offensichtlichen Fehlerhaftigkeit immer noch nicht zurückgenommenen Bundesempfehlungen vom 30.10.92.

Folglich beschäftigte sich zumindest die chemnitzer Flurbereinigungsbehörde weit überwiegend mit einvernehmlichen punktuellen Grundstücks- und LPG-Wirtschaftsgebäudeeigentums-Zusammenführungen gegen Geld, sekundär mit einvernehmlichen punktuellen Grundstücks- und Eigenheim- Eigentumszusammenführungen gegen Geld, auch wenn die gesetzlichen Grundlagen jeweils dafür vollkommen fehlten. Diese punktuellen Zusammenführungen wurden auch deswegen durchgeführt, um nicht – wegen der ansonsten auftretenden Beschäftigungslosigkeit – flächenhaft eigentumsstärkende Verfahren durchführen zu müssen. Der Grundsatz, dass öffentliches Handeln nur gerechtfertigt ist, wenn privatrechtliches Handeln nicht zum Ziele führt oder für die Gesellschaft viel aufwändiger ist, wird bewusst zur Seite geschoben, um einseitig die LPG-Nachfolgern zu stärken.

Beispiel für eine Leistungsstatistik: Im Jahr 1998 wurden im Landkreis Stollberg/E 10 Verfahren nach dem 8. Abschnitt LwAnpG abgeschlossen. Davon: 2 LPG-Wirtschaftsgebäude, 8 Eigenheime; 9mal gegen einmalige

Geldzahlung, 1 mal gegen Erbbaurechtsbestellung; 9 Verfahren umfassten je 1 Grundstück, 1 Verfahren umfasste zwei Grundstücke; durchschnittliche Verfahrensdauer 4 Jahre. Sachsenweit wurden von der Verwaltung etwa genauso viele Eigenheim- wie Wirtschaftsgebäude-Zusammenführungsfälle durchgeführt; bei Wirtschaftsgebäuden liegt die durchschnittliche Verfahrensdauer bei 6 Jahren.

Übersichten, wo welche Zusammenführung erfolgt/erfolgte, also auch, welcher LPG-Nachfolger und welcher Eigenheim Eigentümer einseitig begünstigt wird/wurde, werden – aus Angst vor Anwälten und Grundeigentümerlobbyisten - nicht veröffentlicht, und damit auch nicht wegen unheilbar gescheiterter LPG-Umstrukturierung unheilbar fehlgeschlagene Grundstücks- und Gebäudezusammenführungen.

e)Mittel zur Erreichung der äußerst geringen Flurbereinigungs-/Eigentumsstärkungs-Leistung im Reg.Bez. Chemnitz: Die Halbierung nimmt – neben der staatlichen Verfahrenskostentragung - eine Schlüsselstellung in der Verhinderung der Flurbereinigung ein.

Punktuelle Zusammenführungen werden sowohl von den Grundstücks- als auch von den Gebäudeeigentümern wegen der staatlichen Verfahrenskostentragung akzeptiert. Punktuelle Zusammenführungen durch die Flurbereinigungsbehörde werden von den LPGen gewünscht, denn diese Zusammenführungen beugen flächenhaften Eigentumsstärkungen vor. Ohne Halbteilung nach dem im 8. Abschnitt LwAnpG beschriebenen Verfahren würden LPGen das SachenRBERG-Zwangskontrahierungsverfahren mit seiner gesicherten Halbteilung vorziehen oder die Fläche rechtsgeschäftlich erwerben; es käme dann zu viel mehr Flurbereinigung. Auf dem Gebiet des Beitrittsgebietes wurde die Flurbereinigung 1945 abgeschafft, denn sie diente der Stärkung mittelbäuerlicher Betriebe in der Anhebung ihrer Konkurrenzkraft. Förmlich wurde die Reichsumlegungsordnung dort erst mit Ablauf des Jahres 1975 abgeschafft. Nach Meinung der den LPG-Großstrukturen Verbundenen müsse die gesetzesgemäße Flurbereinigung aus dem gleichen Grund weiterhin abgeschafft bleiben, wie sie 1945 abgeschafft wurde.

Die LPG-Nachfolger haben das eigene wirtschaftliche Interesse, dass ihre Betriebe durch Grundstücks- und Wirtschaftsgebäude-Eigentumszusammenführungen gestärkt werden, aber nicht durch Eigentumsstärkung ihre Pachtflächen geschwächt werden. Die Flurbereinigungsbehörde ordnet sich diesem Ziel klar unter, obwohl diese einseitige Begünstigung schwacher Betriebe im Gegensatz zu §§ 1-3 LwAnpG und § 2 FlurbG sowie auch dem Haushaltsrecht (siehe §§ 23 und 59 SäHO) steht.

Nicht nur mit der Halbteilung zogen die Flurbereinigungen punktuelle Zusammenführungen heran, sondern auch mit der umfangreichen Tragung von Verfahrenskosten entgegen § 62 LwAnpG. Dort steht, dass die Verfahrenskosten zur Feststellung „der“ Neuordnung der Eigentumsverhältnisse das Land trägt; das Land trägt demnach maximal nur die Kosten für den Tauschplan/ Bodenordnungsplan und für die Grundbuchberichtigung. Dieses entspricht etwa der Festlegung, dass von den Kosten der Verfahren nach dem 2.-5. Absatz LwAnpG nur die abschließende Registereintragung vom Land getragen wird. In den Bundesempfehlungen von 1992 steht, den Gesetzestext verfälschend, dass die Verfahrenskosten zur Feststellung „und“ Neuordnung der Eigentumsverhältnisse das Land trägt. Dieser „Druckfehler“ im Wortlaut von §62 kommt auch in Dissertation Thöne „Die agrarstrukturelle Entwicklung in den neuen Bundesländern“ (Köln, 1993) vor. Aufgrund dieses Austausches des Wörtchen „der“ durch das Wörtchen „und“ werden so gut wie alle Verfahrenskosten vom Land getragen, und damit auch die wegen der in Sachsen katastrophalen Katasterunterlagen sehr hohen Vermessungskosten. Dabei wird auch gegen §67 LwAnpG wegen defizitärer Behördenzuständigkeit verstoßen. (Anm.: Helferkosten werden mit GAK-Zuschüssen finanziert, obwohl dieses im GAK-Gesetz nicht vorgesehen ist und obwohl dafür keine Beteiligtenanträge eingeholt werden.)

Insgesamt ist somit das Interesse der Grundstücks- und Gebäudeeigentümer sehr groß, durch ein punktuell Verfahren (angeblich) nach dem 8. Abschnitt LwAnpG die hohen Erwerbsnebenkosten einzusparen, die sonst im notariellen Vermittlungsverfahren anfielen. Der Gebäudeeigentümer wird mit der Verfahrenskostenfreiheit in das Bodenordnungsverfahren gelockt; nachdem dessen Anordnung unanfechtbar ist, wird ihm oft erst richtig klar, wie wenig ihm entgegenkommend dann das eigentliche Verfahren durchgeführt wird.

Fußnote: Real existierende Einsparungen für die Beteiligten durch punktuelle LwAnpG-Zusammenführungen gegenüber den SachenRBERG-Zusammenführungen:

-Vermessungsgebühren, Abmarkungsgebühren, Katastergebühren

-Kosten für Wertermittlungsgutachten

-Kosten für Gutachten über die Restnutzungsdauer

-Notarkosten für die Vermittlung (vierfaches wie für reine Beurkundung)

- Notarkosten für Beurkundung
- Grundbuchgebühren
- Gebühren wegen Lastenfreistellungen
- Gebühren wegen Grundstücksverkehrsgenehmigungen wegen Ausschluss der Restitution
- Gebühren wegen baurechtlicher Teilungsgenehmigungen
- Grunderwerbsteuer
- Gebühren wegen steuerlicher Unbedenklichkeitsbescheinigung
- Gebühren wegen Greifens von Vorkaufsrechten
- Gebühren für Säumnisse, Behandlung nichtzweckdienlicher Anträge und wegen Antragsrückverweisung
- Vermeidung der Kaufpreiserhöhungen nach §§ 69-71 SachenRBerG

U.a. mit folgenden Anreizen wurde bei Gebäudeeigentümern massenweise Zusammenführungsanträge eingeworben:

- Versprechen, dass die Halbteilung angewandt wird (auch für Fälle, die in § 64b FlurbG geregelt sind)
- Versprechen, dass alle Verfahrenskosten vom Staat übernommen werden
- Versprechen, dass die Gebührenübernahmebestätigungen nach §67(2) LwAnpG gegeben werden
- Hinweis, dass bei Flurbereinigung und bei flächenhaften Verfahren nach dem 8. Abschnitt LwAnpG keine Halbteilung greift, was die Angst vor der Flurbereinigung und auch vor flächenhaften LwAnpG-Verfahren schürt.
- Bezuschussung von Helferkosten mit GA-Mitteln (entgegen GAKG) und Abdeckung der Eigenleistungsanteile mit Staatsgeldern
- Weitgehend fehlende Antragsprüfung (sogar oft auch Zusammenführung von Grundstücks- und Wegeigentum, obwohl bei Wegen nun wirklich kein selbständiges Eigentum entstand)
- Verleugnung von §§ 46, 53(1) und 54(2) LwAnpG und von §§ 7 und 9 FlurbG.
- Verfahrensverzögerung bis zur Renovierung des Wirtschaftsgebäudes, denn dann wird der Grundstückserwerbspreis als Teil der Renovierung mit bezuschusst.

Durchschnittlich war der „Gewinn“ für Gebäude- und Grundstückseigentümer durch die staatliche Verfahrenskostentragung der punktuellen Zusammenführungen nicht geringer als der „Gewinn“ der Gebäudeeigentümer durch die Halbteilung. Bei Zusammenführung nebenbei in der Flurbereinigung wäre die weitgehende staatliche Verfahrenskostentragung legal gewesen.

f)Außerhalb des LwAnpG befindliche Mittel zur Erreichung der äußerst geringen Flurbereinigungs-/Eigentumsstärkungs-Leistung im Reg.Bez. Chemnitz: Defizitäre Gesetzgebung und defizitäres Flurbereinigungsinteresse der Flurbereinigungsbehörde

Nach Art. 83 Sächs. Verfassung müssen die Behördeneinrichtungen und Behördenkompetenzen „durch Gesetz“ geregelt sein, „aufgrund Gesetz“ reicht nicht aus. Viele Jahre fehlten diese Regelungen vollkommen, später erfolgten sie teilweise „aufgrund Gesetz“, teilweise mit unklarem Wortlaut. Diese Regelungsdefizite haben grundlegende Auswirkungen auf die Bestandskraft von Verwaltungsakten. Ich wurde für Ende 1995 nach Sachsen gelockt, um die Flurbereinigung zu etablieren, denn das bisherige Amtspersonal sei in dieser Aufgabe gescheitert. In den ersten Tagen nach meiner beruflichen Ankunft in Sachsen wurde mir gesagt, dass es rechtlich das Amt – auch ausweislich von zahlreichen Verwaltungsgerichtsurteilen wie dem Urteil des VG Chemnitz 1K1385/94 vom 29.8.94, das sich die Verwaltung später z.B. durch das Urteil des OVG Bautzen 3S3/96 vom 24.9.98 bestätigen ließ – gar nicht gebe und dass es rechtlich gar nicht für die Flurbereinigung zuständig sei; denn der sächsische Gesetzgeber hätte gewollt, dass das Amt keine hoheitlich eingreifenden Verwaltungsakte erlasse, also keine flächenhaft eigentumsstärkenden Flurbereinigungen und auch keine flächenhaft eigentumsstärkenden LwAnpG-Bodenordnungen durchführen soll. Denn das Amt solle sich so gut wie nur mit einvernehmlich zu lösenden punktuellen Zusammenführungen zum Vorteil von LPG-Nachfolgern und Eigenheimeigentümern beschäftigen. „Vertrauenswürdigen“ LPG-Nachfolgern (aber nicht Grundstückseigentümern) wurde dieses gesetzliche Defizit mitgeteilt, damit sie sich vor Flurbereinigungen (und auch vor Fördermittelrückforderungen) schützen können. (Anm.: Eine Behörde ohne Hoheitsaufgaben braucht keine Beamte. Bei der Ablehnung der Flurbereinigung kommt es plötzlich auf Gesetzmäßigkeit an)

Die Flurbereinigung wurde in Sachsen für eine kurze Zeit als wichtig angesehen, denn der im Bundestag beschlossene Entwurf zur 4. Novelle zum LwAnpG hätte zu umfangreichen Nachzahlungen der LPG-Nachfolger an LPG-Ausscheider geführt und damit zu massenweisen Insolvenzen von LPG-Nachfolgern, also zur umfangreichen (flächendeckenden?) Auflösung von LPG-Großraumstrukturen. Die inhaltlich wesentlichen Teile dieser Novelle scheiterten Ende 1996 jedoch im Bundesrat und im Vermittlungsausschuss insbesondere an der homogenen Gegenfront der Ostländer. Dieses Verhindern der Novelle war ein Riesenerfolg für die LPG-

Nachfolger. Die Rechtsprechung zur LPG-Umwandlung war spätestens seit 1993 so gefestigt, dass alle Insider wussten, welche Negativauswirkungen diese Novelle auf die LPG-Nachfolger hatte. Zumindest die, die wegen der Flurbereinigung 1995/96 in den Bereich Chemnitz geholt wurden und sich trotz aller amtsinternen Widerstände um Flurbereinigungseinleitungen in bodenordnungsbedürftigen Fluren bemühten, und dabei in Versammlungen sogar Begriffe wie „Eigentum“ und „bessere Bewirtschaftung“ verwendeten, wurden – aufgrund der Machtsituation in der Politik und in der Verwaltung und ursächlich aufgrund des Druckes der LPG-Nachfolger - alle ab 1996/97 bestenfalls beruflich kaltgestellt/versteckt, waren verbrannt; denn wegen der Direktive, die LPG-Strukturen zu stärken, dürften der Grundsatz der Gesetzesgebundenheit der Verwaltung und auch beamtenrechtliche Neutralitätspflicht nicht greifen.

Im Reg.-Bez. Chemnitz gibt es etwa 90 000 ha bodenordnungsnotwendige Agrarfläche, also klar gesetzesgemäß zu bereinigende Fläche. Die Flurbereinigungsverwaltung mit ihren etwa 140 Leuten im Reg.-Bez. Chemnitz kann bei guter, nicht verkrusteter Organisation pro Jahr 10 000 ha neuverteilen. Bei 8 Jahren Vorlauf bis zur Neuverteilung wäre die Flurbereinigungsneuverteilung 2008 abgeschlossen gewesen, viele Arbeitsplätze wären zumindest dann gefährdet gewesen. Auch diese Angst vor Augen beschäftigte sich das Amt mit gesetzlich nicht vorgesehenen Arbeiten und auch mit der Förderung von Feldwegebauten außerhalb der Flurbereinigung ohne Eigentumsregelung, also mit der Schaffung von Flurbereinigungsbedarf.

Bei den wenigen Flurbereinigungen zumindest im chemnitzer Bereich handelt es sich, um die reichlich angebotenen Zuschüsse schadlos zu verausgaben, meist um wegebauüberprägte, ausführungskostenintensive, großschlagsverfestigende, bodenordnungsferne Flurbereinigungen in Fluren mit vorherrschenden Einplaneinlagen (in den für das Erzgebirge und seinem Vorland typischen Wald-Hufenfluren). Die wenigen in einem engen Zeitfenster angeordneten bodenordnungsgeprägten, die gesetzliche Bodenordnungshürde überspringenden Flurbereinigungen in – eigentumszersplitterten - Gemengefluren besonders des Vogtlandes werden stiefmütterlich behandelt und als Fehlentwicklungen isoliert. Insgesamt wurden in ganz Sachsen bis Frühjahr 2008, also innerhalb von 17 Jahren Existenz von 3 personell zahlenmäßig sehr gut ausgestatteten Flurbereinigungsbehörden, nur 1200 ha Flurbereinigungsfläche fertig bearbeitet, also so gut wie null ha, also so gut wie null % vom Soll. Flächenhafte Eigentumsstärkung mittels FlurbG und auch mittels LwAnpG entfiel, denn dadurch hätten Flächen leichter zum besseren Wirt wandern können. Die, die die Anordnung geeigneter Flurbereinigungen verhinderten, verhinderten auch die geeignete Durchführung der angeordneten Flurbereinigungen. Hätte die Flurbereinigungsverwaltung nicht versagt, gäbe es eine andere Agrarbetriebsstruktur, und zwar eine volkswirtschaftlich leistungsfähigere und eine umweltfachlich bessere. Welche Entwicklung wäre eingetreten, wenn es gar keine sächsische Flurbereinigungsverwaltung gegeben hätte?

g) Schlussgedanke: Man kann nicht gleichzeitig den LPG-Nachfolgern und dem FlurbG dienen

Die nach §1 FlurbG bodenordnungsüberprägte Flurbereinigung ist nach §2 Abs. 2 Satz 1 FlurbG staatliche Pflichtaufgabe. Wegen dieser Pflicht wurden auch in Sachsen Flurbereinigungsbehörden gegründet. Eine Pflicht zur Gründung von Behörden zum Vollzug des 8. Abschnittes LwAnpG gibt es nicht; deren Arbeiten erledigen nach § 63 Abs. 1 LwAnpG dann grundsätzlich die Notare. Die gesetzesgemäße Flurbereinigung hat nun einmal die Eigenschaft, dass sie das Einzeleigentum individuell verfügbar macht, also auch den sozialismusbedingten Flurzwang auflöst. Individuell verfügbares Eigentum wandert nun einmal zügiger zum besseren Wirt, was – wie bereits Adam Smith erkannte – der Allgemeinheit wirtschaftlich sehr dient. Der durchschnittliche LPG-Nachfolger ist gegenüber dem durchschnittlichen Wiedereinrichter wirtschaftlich schwächer und damit auf dem freien Pachtmarkt klar unterlegen. Es ist daher nachvollziehbar, dass die LPG-Nachfolger und ihre Lobby gegen die gesetzesgemäße Flurbereinigung sind, und daher den Vollzug der Flurbereinigungspflicht nach Kräften stören. Der übliche Flurbereinigungsbedienstete entschied sich bei diesem Dilemma – meist geleitet von seiner einstigen LPG-Prägung und ansonsten aus angeblich zwingenden Karrieregründen - für die LPG-Nachfolger und gegen die Flurbereinigung. In Anbetracht der Flurbereinigungspflicht, der Sparsamkeitspflicht und der Neutralitätspflicht der Flurbereinigungsbeamten ist diese Entscheidung jedoch rechtlich problematisch, und beeinträchtigt auch die wirtschaftliche – sowie auch die umweltfachliche und die erholungsbezogene - Entwicklung im ländlichen Raum.