

Die Bodensonderung – mehr als „nur“ ungetrennte Hofräume

Brandenburg war bei seiner Gründung im Jahr 1990 nach Sachsen-Anhalt das Bundesland mit der zweitgrößten Fläche an ungetrennten Hofräumen. Insofern liegt es auf der Hand, dass in den vergangenen Jahren zahlreiche Bodensonderungsverfahren durch die Katasterbehörden durchgeführt wurden und dadurch die ungetrennten Hofräume auch hier fast Historie geworden sind. Abgesehen von der Auflösung ungetrennter Hofräume bietet das Bodensonderungsgesetz allerdings noch weitere interessante Anwendungsmöglichkeiten und hat mit der Verkehrsflächenbereinigung seit 2001 ein weiteres Einsatzgebiet erfahren. Neben einem Rückblick mit einigen Anmerkungen zu besonderen Aspekten der praktischen Tätigkeit bietet das Thema auch Gelegenheit für einen Blick in die Zukunft.

Ungetrennte Hofräume in Brandenburg

Sah man sich noch vor zehn Jahren einzelne Liegenschaftskarten im Land Brandenburg an, mochte man schlicht seinen Augen nicht trauen: ganze Ortsteile fehlten im Kartenbild. In vielen Fällen betrafen diese Lücken die wirtschaftlichen Mittelpunkte, nämlich die Ortszentren mit Marktplatz, Rathaus und Stadtkirche. Es handelte sich bei diesen Flächen um die sogenannten „ungetrennten Hofräume und Hausgärten“, bei denen lediglich der ungetrennte Hofraum als solcher im Liegenschaftskataster nachgewiesen war. Der Nachweis beschränkte sich auf die Darstellung einer weitgehend leeren Fläche mit einer äußeren Umringsgrenze, der jegliche Grundstücksstruktur fehlte. Man hatte diese fehlenden Grundstücke auch nicht vergessen darzustellen, ihr Fehlen

war vielmehr bewusst in Kauf genommen worden und stellte sich als Vermächtnis der preußischen Steuergesetzgebung des 19. Jahrhunderts dar. Die Entstehung der ungetrennten Hofräume ist mehrfach beschrieben worden, so in [1], [2] und [3].

Betroffen von diesem Phänomen waren nicht nur märkische Dörfer, sondern auch Städte wie zum Beispiel Neuruppin, Rheinsberg, Eisenhüttenstadt, Belzig, Jüterbog, Luckenwalde, Brandenburg an der Havel und auch die Landeshauptstadt Potsdam. Insofern zählten durchaus auch Grundstücke mit beträchtlichen Immobilienwerten zu den ungetrennten Hofräumen. Die Gesamtfläche der ungetrennten Hofräume, die im Jahr 1995 noch vorhanden war, betrug ca. 1 169 ha. In Abb. 1 sind die regionale Verteilung und die Anzahl der betroffenen Gemarkungen dargestellt.

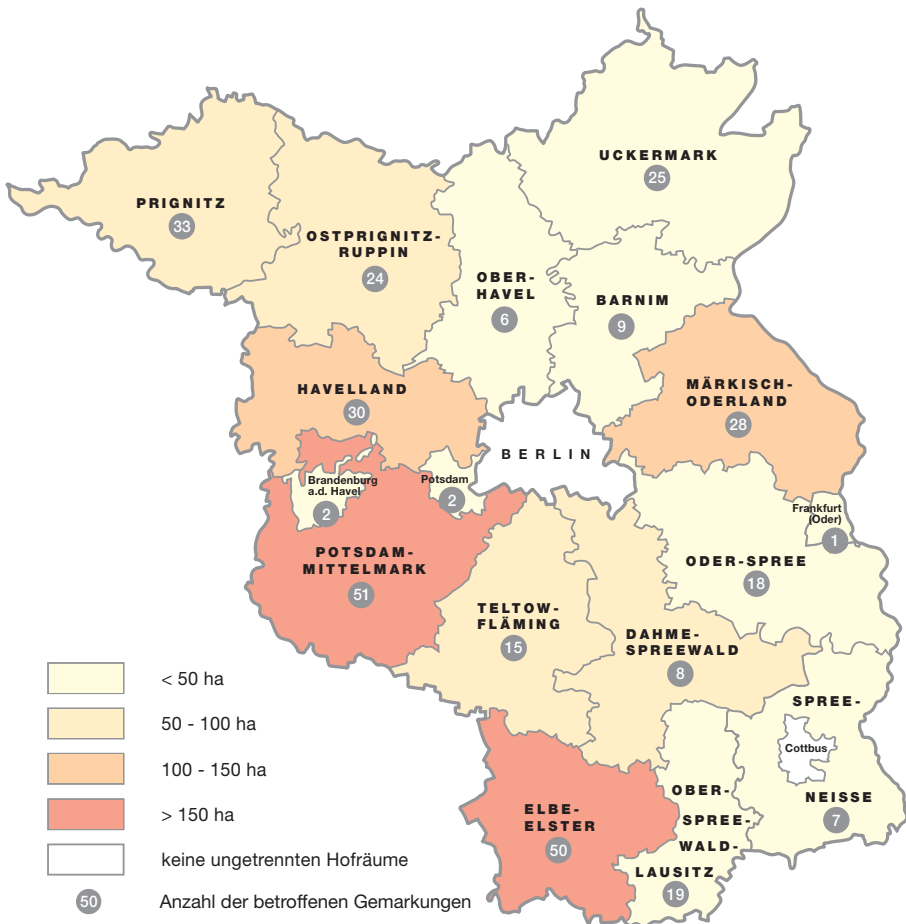


Abb. 1: Verteilung der ungetrennten Hofräume im Land Brandenburg

Ohne Grenzen wäre alles endlos

So oder ähnlich könnte man angesichts der geschilderten Zustände die Situation im Bereich der ungetrennten Hofräume überschreiben. Doch in der Örtlichkeit findet sich häufig ein anderes Bild. Die Grundstücke sind vielfach durch vorhandene Grenzeinrichtungen sichtbar voneinander getrennt. Angesichts der geordneten Strukturen würde man hier nicht auf die Idee kommen, es könnte etwas ganz ent-

scheidendes, aus der Sicht des Vermessers sogar unverzichtbares fehlen: ein geordneter Grenznachweis. Gemessen an den Bestimmungen des deutschen Liegenschaftsrechts fehlt diesen Grundstücken allerdings in der Tat etwas Elementares. Sie gelten wegen des fehlenden Nachweises im Liegenschaftskataster als nicht grundbuchfähig. Mit der Hofraumverordnung vom 24. September 1993 (BGBl. I S. 1658) hat

die Bundesregierung für einen Übergangszeitraum bis zum 31.12.2010 die formale Grundbuchfähigkeit über Ersatznachweise hergestellt. Durch die begrenzte Geltungsdauer der Übergangsregelung sollte ein faktischer Druck erzeugt werden, die Grundstücke zu vermessen oder in einen Sonderungsplan nach dem Bodensonderungsgesetz aufzunehmen [4]. Sollte es bis zu diesem Zeitpunkt nicht zu einer der beiden genannten Lösungen und damit zu einem Nachweis im Liegenschaftskataster kommen, können die Grundstücke nicht mehr Gegenstand von Verfügungen sein. Die nicht ergänzte Eintragung verlaublich ab 1.01.2011 einen Rechtszustand, den es nicht mehr geben kann [5].

Gleichwohl konnte diese rechtliche Situation die betroffenen Grundeigentümer nicht in allen Fällen von der Notwendigkeit eines Bodensonderungsverfahrens überzeugen. Für einige Eigentümer waren vielmehr die eigenen Erfahrungen mit ihren Grundstücken ein Beleg dafür, dass es auch anders geht. Denn in der Rechtswirklichkeit der DDR wie auch im vereinten Deutschland waren die Anteile an den ungetrenn-

ten Hofräumen zumindest in Einzelfällen sowohl übertragbar wie auch belastbar. Haben diese der Bodensonderung eher reserviert gegenüberstehenden Eigentümer die Durchführung des Verfahrens noch klaglos „erduldet“, war spätestens bei der Bekanntgabe der Kostenentscheidungen (vgl. § 17 Bodensonderungsgesetz) aus Sicht der Betroffenen die Grenze des Zumutbaren überschritten.

Insgesamt kann man jedoch schon jetzt bilanzieren, dass die Verfahren weitgehend geräuschlos abgeschlossen werden konnten. Bisher ist es zu lediglich 11 gerichtlichen Verfahren gekommen, was bei einer geschätzten Zahl von mindestens 15 000 Verfahrensbeteiligten eine verschwindend geringe Summe ist. Entscheidend für die Akzeptanz der Bodensonderung dürften insbesondere eine ausführliche Information der Betroffenen im Vorfeld des Verfahrens sowie die spezielle Beratung bei der Aufnahme der Grenzprotokolle gewesen sein. In [3] wurde zutreffend darauf hingewiesen, dass Protokollführer mit einem „profunden Wissen“ eingesetzt werden sollten. Auch in Brandenburg hat sich gezeigt, dass

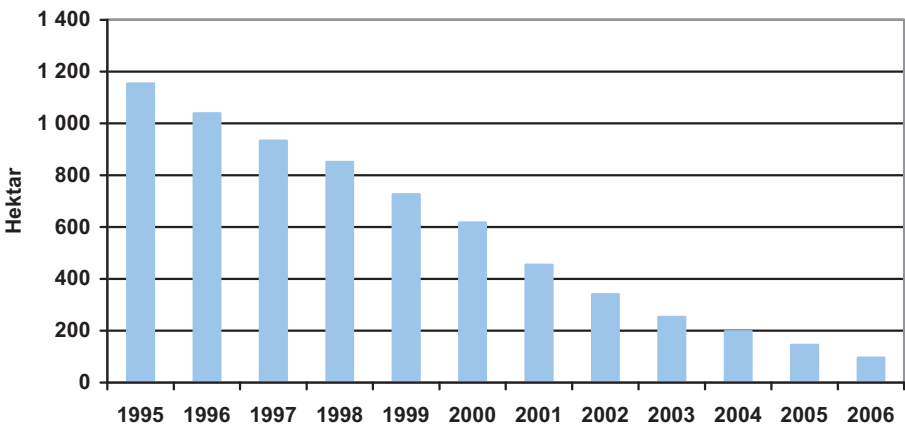


Abb. 2: Entwicklung des Bestands an ungetrennten Hofräumen

viele Eigentümer zu der vom Bodensonderungsgesetz vorgesehenen einvernehmlichen Lösung nur bereit waren, wenn sie vorab über die Zusammenhänge und die Konsequenzen ihrer Erklärung umfassend informiert wurden. Häufig waren sie zu einer Zustimmung erst bereit, wenn Fragen aus angrenzenden Rechtsgebieten, etwa dem Bau- oder Nachbarrecht, beantwortet werden konnten. Es hat sich aber auch in einigen Fällen gezeigt, dass das Bodensonderungsverfahren als Bühne genutzt wurde, um anderweitige nachbarschaftliche Streitereien auszutragen. In diesen Fällen konnte es von Vorteil sein, falls Unterlagen auffindbar waren, die Aufschluss über die historischen Eigentumsverhältnisse

geben konnten und daraufhin eine Einigung ermöglichten. Abb. 3 zeigt eine Skizze aus einer Gebäudebeschreibung nach den preußischen Katastervorschriften, die allerdings nur vereinzelt vorliegen und nicht immer die hier gezeigte Aussagekraft besitzen. Diese Unterlagen waren aber auch wertvoll, wenn wegen der fehlenden Einigung der Eigentümer eine Entscheidung nach dem Besitzstand im Sinne von § 2 Abs. 2 Bodensonderungsgesetz getroffen werden musste. Unter Würdigung einer derartigen Skizze hat das Landgericht Frankfurt (Oder) mit seinem Beschluss vom 14. Juni 2002 (17 O 443/01) einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gegen den Sonderungsplan zurückgewiesen.

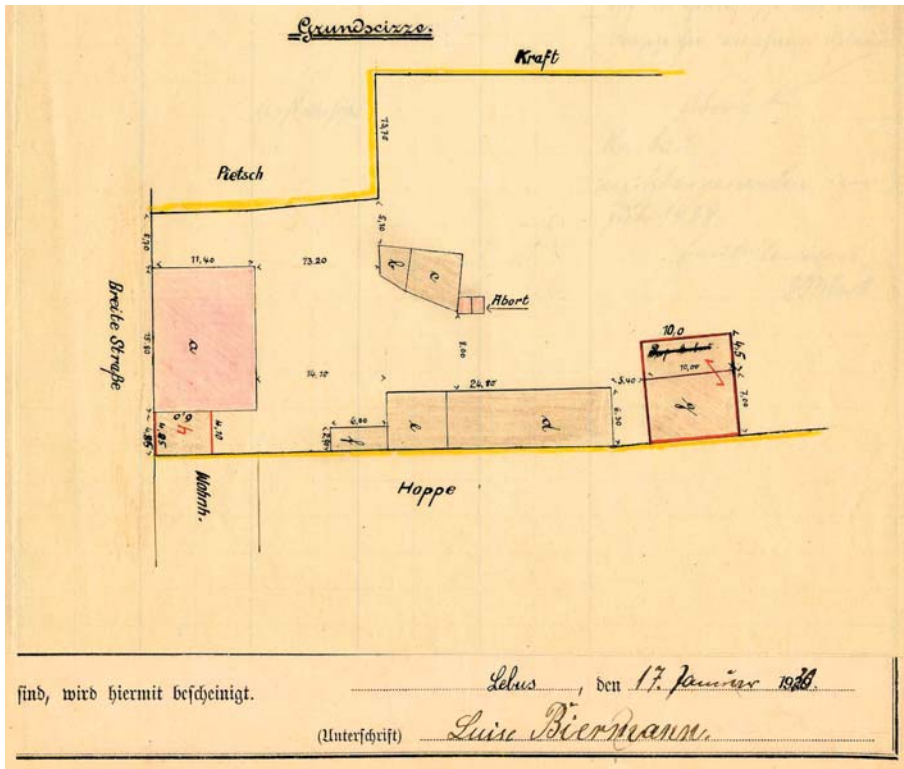


Abb. 3: Auszug aus einer Gebäudebeschreibung aus dem Jahr 1930

Rechtliche Besonderheiten

Neben der Bestimmung unvermessenen Eigentums bietet das Bodenordnungsgesetz außerhalb der Bodenneuordnung noch Lösungsmöglichkeiten für unvermessene Nutzungsrechte und die Sachenrechtsbereinigung. Gab es beim unvermessenen Eigentum zahlreiche und zum Teil auch umfangreiche Verfahren, so blieben die Anwendungsfälle beim unvermessenen Eigentum und der Sachenrechtsbereinigung doch sehr überschaubar und traten nur punktuell auf. Man darf dabei aber eben auch nicht vergessen, dass die Bodenordnung in diesen Fällen nur eine Alternative zur Liegenschaftsvermessung darstellt und insofern kann aus der geringen Anzahl entsprechender Verfahren nicht der Schluss gezogen werden, es gäbe diese Fälle nicht. Sie wurden wohl nur anders gelöst.

Während beim unvermessenen Eigentum die vom Bodenordnungsgesetz vorgesehene Einigung einige interessante rechtliche Fragestellungen aufwirft, haben sich bei den Fällen der unvermessenen Nutzungsrechte die konkrete Abgrenzung des Nutzungsrechts und die Berührung mit Fragen des Vermögensrechts als „Knackpunkte“ herausgestellt.

Die Einigung nach § 2 Abs. 1 BoSoG

Für die Bestimmung des unvermessenen Eigentums sieht das Bodenordnungsgesetz eine Kriterienleiter vor, die sich an § 920 BGB anlehnt [6]. An oberster Stelle dieser Abstufung steht die Einigung der betroffenen Grundeigentümer (§ 2 Abs. 1 BoSoG). Das Gesetz verlangt diesbezüglich die Beachtung formeller Aspekte, indem es für die Einigung die notarielle Beurkundung oder die Protokollierung innerhalb des Bodenordnungsverfahrens vorschreibt. Vereinzelt Kritik an der

beweiskräftigen Abfassung der Protokolle durch die Vermessungsstellen sollte nicht zu ernst genommen werden [7]. Die dort angestellten Vermutungen, Katasterbehörden und ÖbVI seien zur beweiskräftigen Beurkundung nicht in der Lage, sind nicht belegt und es spricht gerade die jahrzehntelange Beurkundungstradition im amtlichen Vermessungswesen für die im Bodenordnungsgesetz verankerte Verfahrensweise.

Selbst wenn in der weit überwiegenen Zahl der Fälle die erzielte Einigung auch bis zum erfolgreichen Abschluss des Verfahrens Bestand hatte, kam es doch einige Male zu einer Anfechtung der bereits vorliegenden Einigung noch während des laufenden Verfahrens bzw. einer Anfechtung des Sonderungsbescheids unter Bezugnahme auf den Widerruf der abgegebenen Erklärungen. Rechtlich zweifelhaft ist, ob ein solcher Widerruf überhaupt möglich ist. Folgende Aspekte sind dabei zu beleuchten.

Nach den Materialien zum Bodenordnungsgesetz kommt der Einigung der betroffenen Grundstückseigentümer (§ 2 Abs. 1 BoSoG) in dem Verfahren eine besondere Bedeutung zu. Die Begründung zum Entwurf des Bodenordnungsgesetzes bewertet die Einigung als Rechtsmittelverzicht [8]. Bei einer Beurteilung dieser Ausführungen darf aber nicht außer Acht gelassen werden, dass die Einigung der Grundeigentümer nur Teil der Verfahrenshandlungen ist und die rechtliche Wirkung erst von dem Erlass des Sonderungsbescheides ausgeht. § 13 Abs. 1 BoSoG verbindet die rechtliche Wirkung des Inhalts des Sonderungsplans nämlich mit der Bestandskraft des Sonderungsbescheides (BGH, Urteil vom 18.02.2000 – V ZR 324/98). Insofern bewirkt die Eini-

gung keine Festlegung des Grenzverlaufs und sie regelt auch keine anderweitige Beziehung zwischen den Grenznachbarn. Sie entfaltet daher auch nicht die Wirkung wie die Anerkennung des Grenzverlaufs bei der Grenzfeststellung nach dem Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz. Hier treten – anders als bei der Bodensonderung – die Rechtsfolgen unmittelbar bei Vorliegen der Anerkennung kraft Gesetzes ein, ohne dass es einer weiteren behördlichen Maßnahme bedarf.

Gegen die Annahme, die Einigung im Protokoll hätte einen Rechtsmittelverzicht zur Folge, sprechen vor allem folgende Gründe. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist eine wirksame Verzichtserklärung erst nach Zugang des mit einer Rechtsbehelfsbelehrung versehenen Verwaltungsaktes möglich; es muss Klarheit über den gegebenen Rechtsbehelf und die gesetzliche Überlegungsfrist bestehen (Eyer mann/Fröhler, VwGO 11. Aufl., § 69 Rn 6; Redeker/v. Oertzen, VwGO 13. Aufl., § 69 RN 4). Es erscheint zudem fraglich, ob die Beteiligten mit Blick auf den weiteren Verfahrensablauf (Auslegung des Planentwurfs mit Einwendungsmöglichkeit, Bekanntgabe des Sonderungsbescheides), von dem sie ja trotz Einigung nicht ausgeschlossen sind, durch die Anerkennung des Protokolls ganz bewusst einen Verzicht auf die weiteren Mitwirkungsmöglichkeiten und auch auf alle Rechtsmittel zum Ausdruck bringen wollen. Im Übrigen liegt es nahe, dass ein wirksamer Rechtsbehelfsverzicht erst nach Ergehen der Verwaltungsentscheidung ergehen kann (Jäde, UPR 5/2005, S. 161; Hartmann, DÖV 1990, S. 8, 11).

Sollte in den Erklärungen der Beteiligten dennoch ein Rechtsbehelfsverzicht zu erblicken sein, so wäre dieser nach

allgemeinen verfahrensrechtlichen Grundsätzen in jedem Fall bis zum Erlass des Verwaltungsaktes durch Widerruf aus der Welt zu schaffen (Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 6. Aufl., § 53 RN 17 ff. i.V.m. § 35 RN 162 ff.). Soweit hinsichtlich des Widerrufs einer Willenserklärung ergänzend auf zivilrechtliche Bestimmungen zurückgegriffen wird, dürfte mit Blick auf den fehlenden Regelungsgehalt der Protokollerklärungen der Widerruf nach § 183 BGB eher anwendbar sein als die Möglichkeit der Anfechtung nach §§ 119 ff. BGB. Auch nach § 183 BGB wäre in analoger Anwendung im Verwaltungsverfahren ein Widerruf bis zum Erlass des Verwaltungsaktes möglich.

Da sich Literatur und Rechtsprechung bisher kaum mit der Wirkung der Einigung nach dem Bodensonderungsgesetz befasst haben, liegt es nahe, in ähnlich gelagerten Verfahren nach Parallelen zu suchen und aus der dort vorliegenden Rechtsmeinung zu schöpfen. Als erstes bietet sich das Enteignungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) an. Auch dort wird das Verfahren von einer Behörde durchgeführt und die Beteiligten haben die Möglichkeit der Einigung (§ 110 BauGB). Mit der Einigung treten aber auch dort noch keine Rechtsänderungen ein. Hierzu bedarf es weiterhin der Ausführungsanordnung nach § 117 BauGB, die – wie der Sonderungsbescheid – einen Verwaltungsakt darstellt. Auch ist die Enteignungsbehörde beim Erlass der Ausführungsanordnung an die Einigung der Beteiligten gebunden (Dyong in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 110 RN 8). Das Schrifttum zum Baugesetzbuch hält eine Anfechtung bzw. einen Rücktritt von der Einigung für möglich (Battis in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 110 RN 2; Dyong, a.a.O., § 110 RN 9).

Auch das Zuordnungsverfahren nach dem Vermögenszuordnungsgesetz (VZOG) kennt eine Einigung der Beteiligten, die Grundlage für den durch die Zuordnungsbehörde zu erlassenden Bescheid ist (§ 2 Abs. 1 VZOG). Hierzu hat das Bundesverwaltungsgericht ausgeführt, dass eine vor Erlass des Bescheides widerriefene Erklärung der Beteiligten keine Bindungswirkung mehr entfaltet (BVerwG, Urteil vom 18.07.2002 – 3 C 30.01). Das Bundesverwaltungsgericht hat dazu weiter festgestellt, es stehe im Widerstreit zum Verfahrenszweck, wenn die Behörde vor Erlass des Bescheides die Stichhaltigkeit vorgebrachter Anfechtungsgründe überprüfen müsste. Es sollen nämlich gerade Rechtsstreitigkeiten über das Bestehen einer Einigung vermieden werden. Der vom Bundesverwaltungsgericht in diesem Zusammenhang angeführte Beschleunigungsgedanke der Vermögenszuordnung dürfte bei der Bodensonderung gleichermaßen gelten. Denn das Bodensonderungsverfahren wurde geschaffen, um zeitraubende und kostspielige Vermessungen zu vermeiden und die zügige Herbeiführung geordneter Eigentumsverhältnisse in den neuen Ländern zu ermöglichen. Es steht damit in enger sachlicher Nähe zum Vermögenszuordnungsverfahren. Auch das Verfahrensziel der Bodensonderung könnte genauso wenig erreicht werden, wenn Streit unter den Beteiligten über die Wirksamkeit einer Anfechtung besteht und die Sonderungsbehörde hierüber befinden müsste.

Das Landgericht Neuruppin hatte in einem Rechtsstreit zur Bodensonderung bei ungetrennten Hofräumen über die Widerrieflichkeit der abgegebenen Erklärungen zu entscheiden und ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

Bei der Einigung nach § 2 Abs. 1 BoSoG handelt es sich um eine materiell-rechtlich bindende Vereinbarung über den Grenzverlauf, deren Transparenz lediglich mit dem Sonderungsbescheid visualisiert wird, in dem dieser den Sonderungsplan einbezieht. Sie entfaltet konstitutive Wirkung, während der Sonderungsbescheid darauf lediglich zurückgreift. Dadurch hat der Gesetzgeber, ähnlich wie im Fall der Grenzverwirrung gemäß § 920 BGB, dem Beteiligtenwillen durch Übereinkunft den Vorrang vor einer etwaigen Billigkeitsentscheidung über den Grenzverlauf gegeben.

(LG Neuruppin, Beschluss vom 2. Februar 2006, 4 AR 4/05)

Die Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig geworden, da einer der Beteiligten Beschwerde beim Brandenburgischen Oberlandesgericht eingelegt hat. Strittig ist aber schon die Zulässigkeit des gerichtlichen Verfahrens, sodass fraglich ist, ob es überhaupt zu einer Überprüfung der Sachentscheidung kommen wird.

Unvermessene Nutzungsrechte

Das Bodensonderungsgesetz sieht in § 1 neben der Bestimmung von unvermessem Eigentum weiterhin die Bestimmung von dinglichen Nutzungsrechten vor, die sich

- nicht auf ein ganzes Grundstück erstrecken und
- deren Reichweite im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen ist.

Das Gesetz bezeichnet diese Fälle als unvermessene Nutzungsrechte und meint hiermit subjektiv-öffentliche Rechte, die

von den staatlichen Organen der DDR an Private vergeben wurden und mit dem Einigungsvertrag zu privatrechtlichen Belastungen der Grundstücke geworden sind. Die reine Bestimmung von unvermessenen Nutzungsrechten über ein Bodensonderungsverfahren ist in der Vergangenheit so gut wie nicht vorgekommen. Zahlreiche Verfahren gab es jedoch im Zusammenhang mit der Rückübertragung von Teilflächen nach dem Vermögensgesetz. Nach § 4 Abs. 2 Satz 1 des Vermögensgesetzes führt der redliche Erwerb des Eigentums oder des dinglichen Nutzungsrechts zu einem Ausschluss der Rückübertragung. Um die Rückübertragung in grundbuchtauglicher Form zum Abschluss zu bringen, ist in diesen Fällen die Bildung entsprechender Flurstücke erforderlich, was entweder über eine Zerlegungsvermessung oder eben über ein Bodensonderungsverfahren möglich ist.

Als problematisch haben sich in diesen Fällen die gesetzlichen Kriterien des Bodensonderungsgesetzes zur Bestimmung des räumlichen Umfangs der Nutzungsrechte erwiesen. § 3 Bodensonderungsgesetz sieht folgende maßgebliche Kriterien vor:

1. Den Inhalt der Nutzungsrechtsurkunde (Abs. 1).
2. Die Einigung der Inhaber der Nutzungsrechte und der Grundstückseigentümer (Abs. 2).
3. Die Bestimmung der Ausübungsfläche nach Art. 233 § 4 Abs. 3 Satz 3 EGBGB (Abs. 3).

Möglichkeit 1 traf in keinem der bekannt gewordenen Fälle zu. Eine Einigung als Lösungsvariante 2 war in den meisten Fällen aufgrund der persönlichen Verhältnisse zwischen Nutzer und Alteigentümer nicht erzielbar. Nicht wenige Fälle der hier

relevanten Teilrestitution wurden erst vor Gericht entschieden, da die Alteigentümer teilweise die geschützte Position des Nutzers nicht akzeptieren wollten, die Nutzer aber auch nicht immer bereit waren, die räumliche Beschneidung des bis dato genutzten Grund und Bodens hinzunehmen. In dieser emotional aufgeladenen Situation, in der sich wenigstens einer der Beteiligten sämtlichen vernünftigen Lösungsansätzen verschließt, ist die Aussicht auf eine Einigung gleich null. Vor diesem Hintergrund war durch die Sonderungsbehörden in der Regel eine Entscheidung nach Abs. 3 zu treffen.

§ 3 Abs. 3 Bodensonderungsgesetz ist insofern problematisch gestaltet, als dort auf Art. 233 § 4 Abs. 3 Satz 3 EGBGB verwiesen wird. Art. 233 EGBGB befasst sich allgemein mit der Überleitung von sachenrechtlichen Problemstellungen im Gebiet der neuen Länder. Art. 233 § 4 EGBGB ist dem Komplex der dinglichen Nutzungsrechte und dem Gebäudeeigentum gewidmet. Die Regelung sieht eine Flächengröße von maximal 500 m² für Nutzungsrechte vor, die ursprünglich nur auf die Gebäudegrundfläche verliehen worden sind. Damit wird das Nutzungsrecht kraft Gesetzes über die eigentliche Gebäudegrundfläche hinaus auf die das Gebäude umgebende Freifläche erweitert. Die Begrenzung auf eine Fläche von 500 m² dürfte ihren Ursprung bereits in den Vorschriften der DDR haben. So sah § 7 der Eigenheimverordnung vom 31. August 1978 eine Begrenzung der Flächengröße beim Neubau von Eigenheimen auf 500 m² vor.

In der Praxis hat sich diese Flächenbegrenzung häufig als Konfliktpunkt dargestellt. Und zwar nicht nur wegen widerstrebender Interessen der Beteiligten, sondern

auch aus Sicht der Sonderungsbehörde, die unter Berücksichtigung der Interessen von Nutzern und Alteigentümern sowie unter Wahrung der rechtlichen Vorgaben auf dem Weg zu einer sinnvollen Lösung häufig einen wahren Spagat vollbringen muss. § 3 Abs. 3 Bodensonderungsgesetz eröffnet zwar auch die Möglichkeit einer größeren Ausübungsfläche des Nutzungsrechts als die genannten 500 m², verlangt hierfür aber den Nachweis einer entsprechenden Zuweisung. Das Gesetz hält sich allerdings bedeckt, welche Umstände hier eine Rolle spielen könnten. Auch die im Jahr 1998 veröffentlichte Bodensonderungsvorschrift [9] konnte hierzu keine grundlegend neuen Erkenntnisse bringen. Sie nahm vielmehr ebenfalls die schon genannte Funktionsfläche von 500 m² als Ausgangspunkt für die Grundstücksbildung an.

Etwas Klarheit in diesen Angelegenheiten konnte dagegen die Rechtsprechung

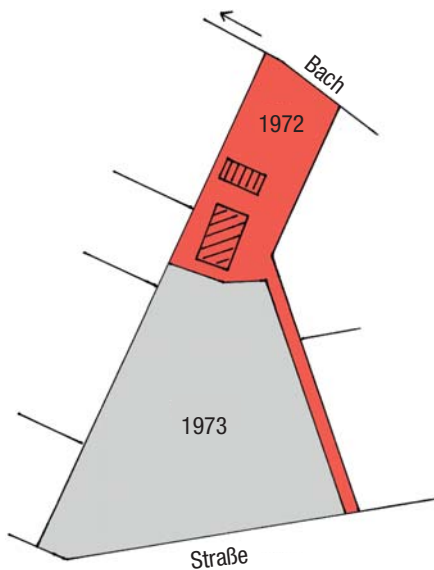


Abb. 4: Unvermessenes Nutzungsrecht

verschaffen. Zwar nicht unmittelbar über Entscheidungen konkret zur Bodensonderung, dafür aber durch zahlreiche Urteile zum Vermögensrecht. So hat das Bundesverwaltungsgericht darauf hingewiesen, dass die Flächennorm von 500 m² nach dem DDR-Recht nur den Neubau von Eigenheimen betraf und dass diese Flächenbeschränkung beim Erwerb vorhandener Baulichkeiten nur eine Orientierungsgröße sein konnte, deren Einhaltung von der Lage und insbesondere der Bebauung des Grundstücks abhängig war [10].

In Abb. 4 ist eine entsprechende Konstellation mit einem Nutzungsrecht (Flurstück 1972) deutlich über 500 m² dargestellt. Allein die Zufahrt nimmt rund 170 m² in Anspruch, die Gesamtfläche beträgt rund 1 200 m².

Verkehrsflächenbereinigung

Erst relativ spät hat der Gesetzgeber den Schwebezustand in Bezug auf private, für öffentliche Zwecke genutzte Grundstücke einer abschließenden Lösung zugeführt. Es handelt sich hier um die Fälle des so genannten rückständigen Grunderwerbs. Zu diesem Zweck wurde im Jahr 2001 das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz [11] erlassen, das dem Modell des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes nachgebildet ist. Für seine Anwendbarkeit sind folgende Kriterien maßgeblich:

- Es muss sich um Grundstücke privater Eigentümer handeln.
- Die Inanspruchnahme für die Erfüllung einer Verwaltungsaufgabe muss im Zeitraum vom 9. Mai 1945 bis zum 2. Oktober 1990 erfolgt sein.
- Es muss sich um eine Verkehrsfläche im Sinne des Gesetzes oder um eine mit einem Gebäude oder einer sonsti-

gen baulichen Anlage bebaute Fläche handeln, die der Erfüllung einer Verwaltungsaufgabe dient.

Mit dem Gesetz sollen die Eigentumsverhältnisse an zahlreichen privaten Grundstücken geklärt werden, die einer Nutzung durch die öffentliche Hand unterliegen. Die Bundesregierung ging in der Begründung zum Gesetzentwurf [12] von weit über 100 000 betroffenen Grundstücken aus. Umso mehr muss der Umstand erstaunen, dass der praktische Vollzug des Gesetzes ausgesprochen schleppend verläuft [13]. Kein anderes Bild ergibt sich derzeit aus der vergleichsweise geringen Anzahl von Bodensonderungsverfahren für diesen Bereinigungszweck. Angesichts der Stichtagsregelung des § 8 Abs. 1 VerkFlBerG scheint seit Ende 2006 etwas Bewegung in die Tätigkeit der öffentlichen Nutzer zu kommen, was sich auch in einigen Anträgen zur Durchführung von Bodensonderungsverfahren niederschlug. Allein die Stadt Frankfurt (Oder) hat hier – wie auch schon bei der ergänzenden Bodenneuordnung (siehe Vermessung Brandenburg 1/2003) – die Bedeutung der Bodensonderung rechtzeitig erkannt und macht bereits seit einigen Jahren regen Gebrauch von dieser Möglichkeit.

Vorzüge der Bodensonderung

Soweit sich die öffentliche Nutzung über das gesamte Grundstück erstreckt, wirft der Erwerb keine besonderen Probleme auf. Das Gesetz sieht für den Regelfall des Erwerbs ein notarielles Verfahren vor (§ 3 VerkFlBerG) und bestimmt auch den Ankaufspreis (§§ 5, 6 VerkFlBerG). Aufwändiger gestaltet sich der Erwerb, falls nur Teile von Grundstücken in die öffentliche Nutzung einbezogen sind. Für diese Fälle ist entweder eine katastermä-

ßige Zerlegung der betroffenen Flurstücke vorzunehmen oder ein Bodensonderungsverfahren durchzuführen. Das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz hat bewusst den Anwendungsbereich für die Bodensonderung erweitert, um mit einem zweckmäßigen und kostengünstigen Verfahren die Bereinigung der Rechtsverhältnisse zu ermöglichen, falls umfangreiche Vermessungen notwendig werden (§ 11 Abs. 1 VerkFlBerG). Nach Satz 2 dieser Regelung soll durch das Bodensonderungsverfahren die gesamte Rechtsbereinigung erfolgen. Neben der Bildung der Grundstücke erfolgt daher über die Bodensonderung auch die Überführung in das Eigentum der öffentlichen Hand und die Festsetzung der Ausgleichszahlungen für den Grunderwerb. Das Verfahren entspricht insofern dem Verfahrenstyp der Bodenneuordnung nach dem Bodensonderungsgesetz. Die Bodensonderung ersetzt hier nicht nur die ansonsten erforderliche Zerlegungsvermessung, es bedarf auch nicht des notariellen Verfahrens.

Gerade die oben erwähnte Stichtagsregelung wirft allerdings schon die Frage nach dem Ende der Bodensonderung im Anwendungsbereich der Verkehrsflächenbereinigung auf. Die Stichtagsregelung in § 8 Abs. 1 VerkFlBerG ermöglichte es dem öffentlichen Nutzer, von seinem Erwerbsrecht bis zum 30. Juni 2007 Gebrauch zu machen. Bis zu diesem Zeitpunkt konnten die betroffenen Privateigentümer eine Bereinigung der Rechtsverhältnisse nicht verlangen. Die Regelung verfolgte den Zweck, die für den Erwerb der Grundstücke nötigen Gelder einzuplanen und haushaltsmäßig bereitstellen zu können. Der Zeitraum des Erwerbsrechts der öffentlichen Hand wurde jedoch bewusst eng gewählt, um

damit eine unnötige Verzögerung des Erwerbs zu vermeiden und die zügige Bereinigung zu fördern. § 8 Abs. 2 VerkFlBerG wandelt das Erwerbsrecht des Nutzers ab dem genannten Zeitpunkt in eine Erwerbspflicht auf Verlangen des Grundstückseigentümers um. § 11 Abs. 1 VerkFlBerG sieht für diesen Fall dann vor, dass der Sonderungsbescheid auf Ersuchen des Grundstückseigentümers zu erteilen ist. Hieran schließt sich nun die Frage an, welches Motiv der Grundstückseigentümer an der Bereinigung der Rechtsverhältnisse durch Bodensonderung haben sollte. Das Kostenargument dürfte bei seinen Überlegungen keine Rolle spielen, denn die Verfahrenskosten hat der öffentliche Nutzer zu tragen (§ 12 VerkFlBerG). Insofern deutet sich hier an, dass das kostengünstige Instrument der Bodensonderung in vielen Fällen wohl nicht mehr zum Tragen kommen wird. Bestrebungen der Fraktion DIE LINKE, die Erwerbsfrist um drei Jahre zu verlängern, sind im Bundestag gescheitert [14]. Auch die Bundesregierung hat keine Notwendigkeit für eine Verlängerung der Frist gesehen und unter anderem auf den langen Zeitraum von 17 Jahren seit der Wiedervereinigung verwiesen [15].


Ausblick

Die Bodensonderung ist Teil des großen Komplexes zur Überwindung der vereinigungsbedingten liegenschaftsrechtlichen Problemfelder. Vor diesem Hintergrund ist ihr Wirken von vornherein nicht auf Dauer angelegt gewesen. Als wirkungsvolles Instrument zur Auflösung der ungetrennten Hofräume hat sie unbestritten ihre Bedeutung gehabt. Größere Bekanntheit und Resonanz in Rechtsprechung und Literatur hat sie allerdings durch die Verfahren

zur Bodenneuordnung wegen der dort ebenfalls zu treffenden Entschädigungsleistungen erfahren. Mit Streitpunkten zu diesen Verfahrenstypen mussten sich in mehreren Fällen der Bundesgerichtshof und sogar das Bundesverfassungsgericht auseinander setzen. Siehe hierzu auch die umfassende Übersicht in [16]. Man könnte nunmehr den Gesetzeszweck als weitgehend erfüllt ansehen und das Thema abhaken. Man könnte sich aber auch die Frage stellen, ob die Bodensonderung mit ihren grundlegenden Ansätzen nicht Modellcharakter für die Lösung anderer katastertechnischer Probleme entfalten könnte.

Im Land Brandenburg besteht ein massives qualitatives Problem hinsichtlich des Grenznachweises im Liegenschaftskataster. Für mindestens 50 - 60 % der Landesfläche liegen keine qualifizierten Vermessungsergebnisse vor, in vielen Fällen deckt sich die Darstellung der Grenzen in der ALK nicht mit den örtlichen Gegebenheiten, was Zweifel am Katasternachweis hervorruft. Bisherige Überlegungen zu einer geometrischen Qualitätsverbesserung des Grenznachweises in der ALK fußen auf der Berücksichtigung des vorhandenen Zahlennachweises, so z. B. in [17]. Damit bleiben die weiten Bereiche ohne Zahlenwerk allerdings weiterhin in ihrer verminderten geometrischen Qualität erhalten. Punktuell Abhilfe schaffen könnte hier eine „Grenzfeststellung light“, die sich an dem abgesenkten technischen Aufwand der Bodensonderung orientiert und die rechtliche Verbindlichkeit weitgehend über öffentliche Verfahren erzielt, sodass bei (vergleichsweise) geringem Ressourceneinsatz eine deutliche Qualitätssteigerung erzielt werden kann.

Literatur:

- [1] Ufer, AVN 1992, 25
- [2] ders., DtZ 1992, 272
- [3] Bohnstedt/Kluth, Zeitschrift für das öffentliche Vermessungswesen des Landes Sachsen-Anhalt 1/2002 
- [4] Bundesratsdrucksache 415/93
- [5] Böhringer, Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg (BWNotZ) 2005, 25
- [6] Bundestagsdrucksache 12/5553, S. 138
- [7] Zimmermann in: Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR (RVI), RN 9 zu § 2 BoSoG
- [8] Bundestagsdrucksache 12/5553, S. 148
- [9] Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Bodensonderung (Bodensonderungsvorschrift – VwVBoSoG) vom 17.12.1997, Bundesanzeiger 1998 Nr. 25a
- [10] BVerwG, Urteil vom 18.01.1996 (7 C 20/94), NJW 1996, 1361
- [11] Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken (Verkehrsflächenbereinigungsgesetz – VerkFlBerG) vom 26.10.2001, BGBl. S. 2716
- [12] Bundestagsdrucksache 14/6204
- [13] Schmidt-Räntsch, Neue Justiz 2005, 49
- [14] Bundestagsdrucksachen 16/4856 und 16/5168
- [15] Bundestag, Plenarprotokoll 16/90 vom 28. März 2007
- [16] Gerke, FuB 2007, 152
- [17] Kuhnke/Schröder, Vermessung Brandenburg 1/2007, 25