BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 199/17

Verkündet am:
20. Juli 2018
Rinke
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 892; FlurbereinigungsG § 15 Satz 1, § 149 Abs. 3; ZVG § 52 Abs. 1 Satz 2, § 91 Abs. 1

a) Derjenige, der während eines Flurbereinigungsverfahrens ein im Flurbereinigungsgebiet liegendes Grundstück rechtsgeschäftlich oder im Wege der Zwangsversteigerung erwirbt, muss gemäß § 15 Satz 1 FlurbG die Belastung mit einer durch die Flurbereinigung entstandenen Grunddienstbarkeit gegen sich gelten lassen, auch wenn diese aus dem Grundbuch nicht ersichtlich ist und im geringsten Gebot nicht aufgeführt ist.

b) § 15 Satz 1 FlurbG steht dem Erlöschen einer durch Flurbereinigung entstandenen, entgegen den §§ 79 bis 83 FlurbG nicht in das Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit infolge gutgläubigen lastenfreien Erwerbs (§ 892 BGB) oder infolge Zuschlags in der Zwangsversteigerung (§ 52 Abs. 1 Satz 2, § 91 Abs. 1 ZVG) aber nicht (mehr) entgegen, wenn das Flurbereinigungsverfahren mit der bestandskräftigen Schlussfeststellung nach § 149 Abs. 3 FlurbG abgeschlossen ist.

BGH, Urteil vom 20. Juli 2018 - V ZR 199/17 - LG Bad Kreuznach
AG Simmern/Hunsrück

ECLI:DE:BGH:2018:200718UVZR199.17.0

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Juli 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Weinland, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Bad Kreuznach vom 21. Juni 2017 aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Simmern/Hunsrück vom 16. November 2016 wird zurückgewiesen.

Im Hinblick auf die Berufung des Beklagten wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke. Die Klägerin ist seit 2016 Eigentümerin des Hinterliegergrundstücks, auf dem sich ein Wohnhaus und ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude befinden. Ihr Grundstück kann nur über das Grundstück erreicht werden, das von dem Beklagten im Jahre 2008 im Wege der Zwangsversteigerung erworben wurde. In den

1950er Jahren wurde ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt, das auch die Grundstücke der Parteien erfasste. In dem am 16. Mai 1955 aufgestellten Flurbereinigungsplan, zu dem auch eine Ausführungsanordnung erlassen worden ist, heißt es unter § 16 Abs. 2:

> *„In das Grundbuch neu einzutragende Belastungen:*
>
> *(3) Die im nachstehenden Verzeichnis aufgeführten neuen Belastungen sind im Grundbuch mit dem Range vor allen in den Abteilungen II. und III. bereits bestehenden Eintragungen einzutragen. Die neuen Belastungen sind in der Zuteilungskarte eingetragen, soweit dies nach Art der Belastung möglich ist.“*

2 In dem genannten Verzeichnis ist vermerkt, dass das Grundstück des Beklagten zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Klägerin in der Weise belastet wird, „dass diese berechtigt sind, über den in der Zuteilungskarte eingetragenen Dienstbarkeitsweg zu gehen, zu fahren und Vieh zu treiben“. In der Zuteilungskarte ist auf dem Grundstück des Beklagten ein entsprechender Weg eingezeichnet. Die Flurbereinigungsbehörde hatte das Amtsgericht - Grundbuchamt - ersucht, die genannte Grunddienstbarkeit zugunsten des Grundstücks einzutragen; die Eintragung unterblieb jedoch.

3 Mit der Klage hat die Klägerin beantragt festzustellen, dass zugunsten ihres Grundstücks eine Dienstbarkeit entsprechend dem Flurbereinigungsplan und der Zuteilungskarte besteht. Hilfsweise hat sie die Verurteilung des Beklagten zur Duldung eines Notwegerechts verlangt. Das Amtsgericht hat den Feststellungsantrag abgewiesen und den Beklagten auf den Hilfsantrag verurteilt, zugunsten des Grundstücks der Klägerin ein Notwegerecht mit der Berechtigung zur Begehung und zur reinen Überfahrt für Fahrzeuge bis zu einem zulässigen Gesamtgewicht von 3,5 t gegen Zahlung einer jährlichen Geldrente in

Höhe von 480 € zu dulden. Hiergegen haben beide Parteien Berufung eingelegt. Das Landgericht hat auf die Berufung der Klägerin dem Feststellungsantrag stattgegeben; die erstinstanzliche Verurteilung des Beklagten und damit dessen Berufung hat es als wirkungslos angesehen. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, will der Beklagte weiterhin die Abweisung der Klageanträge erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Nach Ansicht des Berufungsgerichts besteht zugunsten des Grundstücks der Klägerin eine Dienstbarkeit in dem beantragten Umfang. Diese sei gemäß § 61 Satz 2 FlurbG außerhalb des Grundbuchs in dem in der Ausführungsanordnung zum (unanfechtbar gewordenen) Flurbereinigungsplan vorgesehenen Zeitpunkt entstanden. Sie sei, obwohl weder im Grundbuch eingetragen noch im geringsten Gebot enthalten, nicht durch den Erwerb des Grundstücks durch den Beklagten erloschen. Das Bestehenbleiben der Grunddienstbarkeit folge aus § 15 FlurbG. Diese Vorschrift bewirke, dass der Erwerber eines im Flurbereinigungsgebiet belegenen Grundstücks das bis zu seiner Eintragung in das Grundbuch durchgeführte Verfahren gegen sich gelten lassen müsse. Das gelte auch für einen Erwerb durch den Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren. Dass die Schlussfeststellung nach § 149 FlurbG lange vor dem Erwerb des Grundstücks durch den Beklagten erfolgt und bestandskräftig geworden sei, ändere nichts an dem Erwerb eines im Flurbereinigungsgebiet gelegenen Grundstücks i.S.d. § 15 FlurbG. Erst mit der Eintragung eines durch die Planausführung entstandenen dinglichen Rechts in das Grundbuch sei dieses Recht

aus dem Flurbereinigungsverfahren in das Privatrecht entlassen. Die in den §§ 79 bis 82 FlurbG geregelte Berichtigung der öffentlichen Bücher, die aufgrund des durch das Flurbereinigungsverfahren entstandenen neuen Rechtszustandes erforderlich werde, gehöre noch zum Flurbereinigungsverfahren. Sie stelle die formelle Seite der durch die Ausführungsanordnung getroffenen materiellen Entscheidungen dar.

II.

5 Diese Beurteilung hält einer revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts steht der Klägerin keine Grunddienstbarkeit an dem Grundstück des Beklagten zu. Der Feststellungsantrag ist unbegründet.

6 1. Zutreffend geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass die Grunddienstbarkeit im Zusammenhang mit dem Flurbereinigungsverfahren wirksam entstanden ist.

7 a) Die in § 37 Abs. 1 Satz 2 FlurbG enthaltene Ermächtigung, „alle sonstigen Maßnahmen zu treffen, durch welche die Grundlagen des Wirtschaftsbetriebs verbessert, der Arbeitsaufwand vermindert und die Bewirtschaftung erleichtert werden“, ermöglicht auch die Begründung von dinglichen Rechten, beispielsweise einer Grunddienstbarkeit (vgl. BVerwG, RdL 1971, 43, 45). Ist in einem Flurbereinigungsplan (vgl. § 58 FlurbG) ein dingliches Recht aufgeführt, entsteht es gemäß § 61 Satz 2 FlurbG zu dem Zeitpunkt, der in der Ausführungsanordnung vorgesehen ist. Diese erlässt die Flurbereinigungsbehörde nach Eintritt der Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplans. Der durch die Ausführungsanordnung bewirkte neue Rechtszustand tritt außerhalb des

Grundbuchs ein und führt zu einer inhaltlichen Unrichtigkeit des Grundbuchs (vgl. Senat, Beschluss vom 7. Februar 2013 - V ZB 160/12, NJW-RR 2013, 916 Rn. 9; siehe auch BVerwG, NVwZ-RR 1990, 443, 444).

8 b) Hier ist die Grunddienstbarkeit in dem im Flurbereinigungsplan unter § 16 enthaltenen Verzeichnis als neue Belastung des Grundstücks des Beklagten aufgeführt. Nach den weiteren Feststellungen des Berufungsgerichts ist der Flurbereinigungsplan unanfechtbar geworden. Ebenso hat die Flurbereinigungsbehörde eine Ausführungsanordnung nach § 61 Satz 2 FlurbG erlassen. Damit ist die Grunddienstbarkeit entstanden.

9 2. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist die Grunddienstbarkeit jedoch durch den dem Beklagten 2008 in dem Zwangsversteigerungsverfahren erteilten Zuschlag erloschen.

10 a) Gemäß § 52 Abs. 1 Satz 2, § 91 Abs. 1 ZVG erlöschen durch den Zuschlag bei der Zwangsversteigerung grundsätzlich alle Rechte, die - wie hier - nicht bei der Feststellung des geringsten Gebots berücksichtigt wurden bzw. nicht nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleiben sollen. Etwas anderes gilt nur dann, wenn im Einzelfall gesetzlich bestimmt ist, dass ein Recht auch ohne Aufnahme in das geringste Gebot bestehen bleiben soll (vgl. BVerwG, NJW 1993, 480 für eine öffentliche Baulast; siehe allgemein auch Stöber, ZVG, 21. Aufl., § 52 Rn. 8). Dies ist beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 EGZVG bei so genannten altrechtlichen Grunddienstbarkeiten der Fall.

11 b) Hiervon geht im Grundsatz auch das Berufungsgericht aus. Seine Auffassung, aus § 15 FlurbG ergebe sich, dass die Grunddienstbarkeit durch den Zuschlag nicht erloschen sei, ist jedoch unzutreffend.

12 aa) Wer ein Grundstück erwirbt, das in einem Flurbereinigungsgebiet liegt, muss gemäß § 15 Satz 1 FlurbG das bis zu seiner Eintragung in das Grundbuch oder bis zur Anmeldung des Erwerbs durchgeführte Verfahren gegen sich gelten lassen. Die Vorschrift erklärt sich vor dem Hintergrund, dass die Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens weder ein Verfügungsverbot für den Grundstückseigentümer darstellt noch eine Sperre des Grundbuchs bewirkt. Der Grundstückseigentümer kann - von dem Ausnahmefall des § 52 Abs. 3 Satz 1 FlurbG abgesehen - ein im Flurbereinigungsgebiet liegendes Grundstück veräußern und belasten (vgl. BVerwG, RdL 1970, 298; 1970, 305; Wingerter/Mayr, Flurbereinigungsgesetz, 9. Aufl., § 15 Rn. 1 f.; Tönnies, MittRhNotK 1987, 93, 94; Seehusen, RdL 1955, 317). Auch ein Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung ist möglich (vgl. OLG Koblenz, Rpfleger 1967, 417, 418). Insoweit besteht ein grundlegender Unterschied zu einem Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB, das eine Verfügungssperre gemäß § 51 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Folge hat (vgl. Tönnies, MittRhNotK 1987, 93, 94). Um sicherzustellen, dass der Zweck des Flurbereinigungsverfahrens, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft durch die Neuordnung ländlichen Grundbesitzes zu verbessern und die allgemeine Landeskultur und die Landentwicklung zu fördern (vgl. § 1 FlurbG), durch die Änderung der Eigentumsverhältnisse nicht gefährdet wird, hat der Gesetzgeber in § 15 Satz 1 FlurbG eine Bindung des Grundstückserwerbers an den im jeweiligen Verfahrensstadium bereits erzielten Planstand angeordnet. Diese Bindung des neuen Grundstückseigentümers gilt unabhängig von seiner Kenntnis des Flurbereinigungsverfahrens (vgl. Wingerter/Mayr, Flurbereinigungsgesetz, 9. Aufl., § 15 Rn. 3) und auch unabhängig davon, ob der Erwerb rechtsgeschäftlich erfolgt oder auf einem Zuschlag im Wege der Zwangsversteigerung beruht (vgl. OLG Koblenz, Rpfleger 1967, 417; Wingerter/Mayr, FlurbG, 9. Aufl., § 15 Rn. 2).

13 bb) Die Wirkungsweise des § 15 Satz 1 FlurbG zeigt sich beispielsweise in dem Fall, dass in dem Flurbereinigungsplan zu Lasten eines im Plangebiet liegenden Grundstücks eine Grunddienstbarkeit (z.B. Wegerecht) vorgesehen wird und der neue Rechtszustand gemäß § 61 Satz 2 FlurbG eintritt. Wird anschließend und noch vor Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens die Zwangsversteigerung des mit einer solchen Grunddienstbarkeit belasteten Grundstücks angeordnet und einem Bieter der Zuschlag erteilt oder erfolgt eine rechtsgeschäftliche Veräußerung, wird der Erwerber ungeachtet des Fortbestehens des Flurbereinigungsverfahrens Eigentümer des Grundstücks. Er muss aber gemäß § 15 Satz 1 FlurbG die Belastung mit der durch die Flurbereinigung entstandenen Grunddienstbarkeit gegen sich gelten lassen, auch wenn diese aus dem Grundbuch nicht ersichtlich ist bzw. im geringsten Gebot nicht aufgeführt ist.

14 cc) § 15 Satz 1 FlurbG steht dem Erlöschen einer durch Flurbereinigung entstandenen, entgegen den §§ 79 bis 83 FlurbG nicht in das Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit infolge gutgläubigen lastenfreien Erwerbs (§ 892 BGB) oder infolge Zuschlags in der Zwangsversteigerung (§ 52 Abs. 1 Satz 2, § 91 Abs. 1 ZVG) aber nicht (mehr) entgegen, wenn das Flurbereinigungsverfahren mit der bestandskräftigen Schlussfeststellung nach § 149 Abs. 3 FlurbG abgeschlossen ist.

15 (1) Hierfür spricht zunächst bereits der Wortlaut des § 15 Satz 1 FlurbG. Erfasst wird nur der Erwerb eines Grundstücks, das im Flurbereinigungsgebiet liegt. Wenn die Flurbereinigung und die Neuordnung des ländlichen Grundbesitzes abgeschlossen sind, gibt es kein neu zu ordnendes Gebiet und damit kein Flurbereinigungsgebiet i.S.d. § 15 FlurbG mehr. Wirkungen soll die Vorschrift deshalb nur während des laufenden Verfahrens entfalten.

16 (2) Bestätigt wird dies durch § 149 Abs. 3 FlurbG. Nach dieser Vorschrift endet das Flurbereinigungsverfahren mit Zustellung der Schlussfeststellung. Dies hat zur Folge, dass auch die Vorschriften, die - wie § 15 Satz 1 FlurbG - der Sicherung des Verfahrens dienen, keine Anwendung mehr finden. Dem steht nicht entgegen, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die in den §§ 79 bis 82 FlurbG geregelte Berichtigung der öffentlichen Bücher noch zum Flurbereinigungsverfahren gehört. Sie ist Teil der Ausführung des Flurbereinigungsplans und in diesem Sinne die formelle Seite der durch die Ausführungsanordnung getroffenen materiellen Entscheidung (vgl. BVerwG, NVwZ-RR 1990, 443, 444; siehe auch VGH Mannheim, NJW-RR 1992, 345). Wird eine Schlussfeststellung getroffen, obwohl die gemäß den §§ 79 ff. FlurbG erforderliche Berichtigung der öffentlichen Bücher noch aussteht, muss der Inhaber eines im Flurbereinigungsverfahren entstandenen dinglichen Rechts zur Vermeidung von Rechtsnachteilen gegen die Schlussfeststellung Rechtsbehelfe einlegen. Unterbleibt dies jedoch oder werden Rechtsbehelfe bestandskräftig zurückgewiesen, ist das Flurbereinigungsverfahren abgeschlossen, so dass die in dem Flurbereinigungsgesetz vorgesehenen Verfahrensregelungen einschließlich der Vorschrift des § 15 Satz 1 FlurbG keine Anwendung mehr finden.

17 (3) Sinn und Zweck des § 15 Satz 1 FlurbG gebieten keine andere Beurteilung. Wie gezeigt, ist die Vorschrift von dem Gesetzgeber als Korrektiv dafür vorgesehen, dass die Grundstückseigentümer trotz der Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens über ihre Grundstücke frei verfügen können. Dies wird als zulässig angesehen, weil die Grundstückserwerber an den im jeweiligen Verfahrensstadium bereits erzielten Planstand gebunden sind. Wenn jedoch das Verfahren abgeschlossen ist, bedarf es einer solchen Bindung des

Erwerbers zum Zwecke der Durchsetzung der mit dem Flurbereinigungsgesetz verfolgten Ziele nicht mehr.

18 (4) Eine unangemessene Benachteiligung des Grundstückseigentümers, zu dessen Gunsten in einem Flurbereinigungsverfahren ein dingliches Recht gemäß § 37 Satz 2, § 61 Satz 2 FlurbG entstanden ist, aber entgegen einem Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde (§ 79 FlurbG) nicht in das Grundbuch eingetragen wurde, ist mit der Nichtanwendbarkeit des § 15 Satz 1 FlurbG nach Abschluss des Verfahrens nicht verbunden. Mit der Begründung, die Ausführung nach dem Flurbereinigungsplan sei wegen der noch ausstehenden Grundbucheintragung noch nicht bewirkt, kann er die nach dem Flurbereinigungsgesetz gegen die Schlussfeststellung der Flurbereinigungsbehörde eröffneten Rechtsbehelfe einlegen (vgl. § 149 Abs. 1 FlurbG). Daneben kann er die Eintragung des Rechts in einem Grundbuchverfahren durchsetzen; denn das Grundbuch bleibt ungeachtet des Abschlusses des Flurbereinigungsverfahrens unrichtig. Zugleich gelten aber die allgemeinen Vorschriften ohne Einschränkungen, so dass die Möglichkeit eines gutgläubigen lastenfreien Erwerbs des Grundstücks durch Rechtsgeschäft (§ 892 BGB) bzw. des Erlöschens des Rechts im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens (§ 52 Abs. 1 Satz 2, § 91 Abs. 1 ZVG) besteht.

III.

19 1. Das Berufungsurteil kann hiernach keinen Bestand haben und ist gemäß § 562 Abs. 1 ZPO aufzuheben. Da der Klägerin die den Gegenstand des Feststellungsantrags bildende Grunddienstbarkeit nicht zusteht, hätte das Berufungsgericht ihre Berufung zurückweisen müssen. Insoweit ist die Sache entscheidungsreif, da es für die gebotene Zurückweisung der Berufung keiner weiteren Feststellungen bedarf (§ 563 Abs. 3 ZPO).

20 2. Zurückzuverweisen ist die Sache zur Entscheidung über die Berufung des Beklagten. Das Berufungsgericht hat - von seinem Ausgangspunkt folgerichtig - hierzu keine Entscheidung getroffen, weil die Rechtshängigkeit des Hilfsantrags der Klägerin unter der auflösenden Bedingung der Erfolglosigkeit des Hauptantrags stand und diese Bedingung nach Auffassung des Berufungsgerichts nicht eingetreten war. Da der Hauptantrag richtigerweise jedoch abzuweisen ist, bedarf es nunmehr einer Entscheidung über die Berufung des Beklagten. Entscheidungsreif ist die Sache für den Senat insoweit nicht.

Stresemann Schmidt-Räntsch Weinland

Göbel Haberkamp

Vorinstanzen:

AG Simmern, Entscheidung vom 16.11.2016 - 32 C 536/16 -
LG Bad Kreuznach, Entscheidung vom 21.06.2017 - 1 S 132/16 -