

## VERWALTUNGSGERICHT HALLE

Aktenzeichen: 2 A 127/99 HAL

IM NAMEN DES VOLKES  
URTEIL

in der Verwaltungsrechtssache

der **W** **gesellschaft mbH**, vertreten durch den Geschäftsführer,

Kläger,

Proz.-Bev.: Rechtsanwälte Dr. Rittmann, Grochowina & Coll.,  
Josef-Witt-Platz 1, 92637 Weiden , - 1496/98R09 -

gegen

den **O**bervermessungsingenieur **N**

Beklagter,

Proz.-Bev.: Rechtsanwälte Esser, Holthausen & Laschet,  
Mittelstraße 12 - 14, 50672 Köln , - HO/di/02 -

wegen

Vermessungskosten

hat das Verwaltungsgericht Halle - 2. Kammer – ohne mündliche Verhandlung am 15. Oktober 2001 durch den Richter am Verwaltungsgericht Dr. Seiler als Einzelrichter für  
R e c h t erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

#### Tatbestand:

Die Klägerin wendet sich gegen ihre Heranziehung zu Vermessungskosten für Gebäudevermessungen.

Unter dem 27. Januar 1998 beantragte die Klägerin bei dem Beklagten die Vermessung der Gebäude auf dem Grundstück der Gemarkung L Flur 6, Flurstücke 16/87, 16/88, 16/97 und 16/133. Bei den Gebäuden handelt es sich jeweils um Reihenanlagen, wobei die einzelnen Reihenhäuser über eigene Eingänge und Hausnummern verfügen. Im Einzelnen befinden sich auf dem Flurstück 16/87 vier Reihenhäuser (Straßenbezeichnung „Unter den Eichen“ 34 – 40), auf dem Flurstück 16/88 sechs Reihenhäuser (Straßenbezeichnung „Unter den Eichen“ 42 - 52), auf dem Flurstück 16/97 elf Reihenhäuser (Straßenbezeichnung „Holunderbusch“ 1 – 11) und auf dem Flurstück 16/133 zwölf Reihenhäuser (Straßenbezeichnung „Fasanenweg“ 31 – 53).

Am 04. März 1998 führte der Beklagte die beantragten Gebäudevermessungen durch.

Mit Bescheiden vom jeweils 28. Mai 1998 (Az.: 98015/372, 98016/373 und 98017/371) setzte der Beklagte für diese Vermessungsarbeiten gegenüber der Klägerin Vermessungskosten in Höhe von insgesamt 51.502,44 DM fest, und zwar mit dem Bescheid Nr. 98015/372 für die Vermessung auf dem Flurstück 16/97 17.167,48 DM, mit dem Bescheid Nr. 98016/373 für die Vermessung auf den Flurstücken 16/87 und 16/88 15.606,80 DM und mit dem Bescheid Nr. 98017/371 für die Vermessung auf dem Flurstück 16/133 18.728,16 DM. Bei der Berechnung der Gebühr legte der Beklagte insgesamt 33 Gebäudeeinheiten zugrunde, wobei er jedes einzelne der vorerwähnten Reihenhäuser als einzelnes Gebäude in Ansatz brachte.

Hiergegen erhob die Klägerin unter dem 16. Juni 1998 Widerspruch und führte zur Begründung aus: Der Beklagte hätte die einzelnen Reihenhäuser nicht einzeln abrechnen dürfen. Denn bei den drei Bauvorhaben handele es sich jeweils um einen eigenen Gebäudekomplex, der jeweils auf einem gemeinsamen Grundstück errichtet worden sei.

Mit Bescheid vom 11. November 1998 wies das Katasteramt Dessau den Widerspruch zurück und führte zur Begründung aus: Der Beklagte habe zu Recht jedes einzelne Reihenhäuser gesondert in Ansatz gebracht, da es sich insoweit jeweils um wirtschaftlich selbständig nutzbare Gebäude oder Gebäudeteile mit einem Hauseingang handele. Hierbei sei unerheblich, ob sich diese auf einem oder mehreren Grundstücken befänden. Gebühren im Rahmen einer Gebäudevermessung würden pauschaliert nach dem Herstellungswert des Gebäudes und nicht nach den tatsächlichen Aufwendungen erhoben.

Am 30. November 1998 hat die Klägerin bei dem Verwaltungsgericht Dessau Klage erhoben. Dieses hat das Verfahren mit Beschluss vom 08. April 1999 an das Verwaltungsgericht Halle verwiesen. Zur Begründung ihrer Klage trägt die Klägerin vor: Bei der Berechnung der Vermessungsgebühr seien lediglich 4 und nicht 33 wirtschaftlich selbständige Einheiten anzusetzen gewesen. Dies entspreche der Anzahl der Grundstücke, die im Eigentum jeweils einer Wohnungseigentümergeinschaft stünden. Die Anzahl an einzelnen Hauseingängen stelle keinen sachlichen Differenzierungsgrund dar, ebenso hätte man eine Wohnanlage mit mehreren Wohnungen bauen können. Im Übrigen sei gemäß § 3 des VwKostG LSA die Gebühr so zu bemessen, dass zwischen der den Verwaltungsaufwand berücksichtigenden Höhe der Gebühr einerseits und der Bedeutung, dem wirtschaftlichen Wert oder dem sonstigen Nutzen der Amtshandlung andererseits ein ange-

messenes Verhältnis bestehe. Die festgesetzte Gebühr sei dem gegenüber unverhältnismäßig.

Die Klägerin beantragt,

die Bescheide der Beklagten vom 28. Mai 1998 mit den Az.: 98015/372, 98016/373 und 98017/371 und den Widerspruchsbescheid des Katasteramtes Dessau vom 16. November 1998 aufzuheben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung trägt er vor: Die einzelnen Reihenhäuser seien als einzelne Gebäude abzurechnen gewesen. Jedes einzelne dieser Reihenhäuser stelle ein wirtschaftlich selbständig nutzbares Gebäude dar, weil es jeweils gesondert am Rechtsverkehr teilnehmen könne.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes und des Vorbringens der Beteiligten im übrigen wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und die beigezogenen Verwaltungsvorgänge des Beklagten und des Katasteramtes Dessau verwiesen.

### Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage, über die der Berichterstatter gemäß §§ 101 Abs. 2, 87a Abs. 2 und 3 VwGO mit Einverständnis der Beteiligten ohne mündliche Verhandlung als Einzelrichter entscheidet, ist nicht begründet.

Die angefochtenen Bescheide sind rechtmäßig und verletzen die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

Sie finden ihre Ermächtigungsgrundlage in § 1 Abs. 1 des Verwaltungskostengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 27. Juni 1991 (GVBl. S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. März 1999 (GVBl. S. 120) – VwKostG LSA i.V.m. § 1 Abs. 1 Satz 1 der Kostenverordnung für das amtliche Vermessungswesen vom 15. Dezember 1997 (GVBl. LSA S. 1048) – VermKostVO. Danach sind für Amtshandlungen und Leistungen der Vermessungs- und Katasterbehörden sowie für Amtshandlungen der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Kosten (Gebühren und Auslagen) nach dieser Verordnung zu erheben. Die Höhe der Gebühr richtet sich für Gebäudevermessungen – wie hier – gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 VermKostVO i.V.m. der Tarifstelle 10.5. der Anlage zur VermKostVO nach der Tabelle 4 dieser Anlage. Danach bemisst sich die Gebühr nach den Herstellungskosten, wobei bei Herstellungskosten in Höhe von mehr als 100.000,00 DM bis 500.000,00 DM die Gebühr 1.173,00 DM beträgt. Dieser auf die Herstellungskosten abstellende Gebührenmaßstab verstößt weder gegen das Äquivalenzprinzip noch gegen den Gleichheitsgrundsatz noch gegen sonstiges höherrangiges Recht (vgl. Bay. VGH, Urteil vom 12. April 2000 – 19 N 98.3739 – VwRR BY 2001, 24).

Was unter einem „Gebäude“ im Sinne der VermKostVO zu verstehen ist, ist in dieser Verordnung nicht näher geregelt. Auch das Vermessungs- und Katastergesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 22. Mai 1992 (GVBl. S. 362), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2001 (GVBl. S. 50) – VermKatG LSA – enthält keine eigene Gebäudedefinition, sondern regelt lediglich, dass Liegenschaften im Sinne dieses Gesetzes Flurstücke und Gebäude sind (§ 11 Abs. 1 Satz 2 VermKatG LSA). Hierbei ist von einem eigenständigen Gebäudebegriff auszugehen, wobei die katasterrechtliche Gebäudeeigenschaft maßgeblich unter dem Gesichtspunkt der Darstellungswürdigkeit in der Liegenschaftskarte zu beurteilen ist; in den meisten Fällen deckt sich der katasterrechtliche Gebäudebegriff mit dem bauordnungsrechtlichen im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO LSA (vgl. Kummer/Möllering, Vermessungs- und Katasterrecht Sachsen-Anhalt, § 11 Rdnr. 3.3.2). Die Begriffsmerkmale des Gebäudes stellen auf die Funktion, die Dauerhaftigkeit und die Abgegrenztheit ab. Als Gebäude ist ein Bauwerk mit Wohn-, Aufenthalts- oder Nutzungsräumen anzusehen, das ausreichend beständig, standfest und räumlich fest umschlossen ist (amtliche Begründung zu § 11); es muss selbständig benutzbar und fest mit dem Erdboden verbunden sein und den Zutritt von Menschen gestatten (vgl. Kummer/Möllering, a.a.O., § 11 Rdnr. 3.3.3 m.w. Rechtsprechungsnachweisen). Durch das Merkmal „selbständige Benutzbarkeit“ wird klargestellt, dass bei Reihenhausbebauung (geschlossene Bauweise, Doppelhäuser) jede für sich nutzbare Einheit (z.B. jedes Einfamilienreihenhaus) als ein

Gebäude gilt (vgl. Kummer/Möllering, a.a.O., § 11 Rdnr. 3.3.6.). Maßgebend für den Begriff des Gebäudes ist hierbei die funktionale Selbständigkeit; ein Gebäude liegt demnach nur vor, wenn das Bauwerk tatsächlich unabhängig von anderen genutzt werden kann, insbesondere über einen eigenen Zu- und Ausgang verfügt (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 21. April 1986 – 1 A 56/85 – BRS 46 Nr. 98). Diese Definition entspricht auch Ziffer 2.15. Satz 2 des Runderlasses des Ministeriums des Innern des Landes Sachsen-Anhalt vom 01. Juli 1998 – 43 – 05401 – über die Anwendung der Kostenverordnung für das amtliche Vermessungswesen (MBI. LSA Nr. 35/1998 vom 17. Juli 1998, S. 1221). Danach ist für jedes wirtschaftlich selbständig nutzbare Gebäude oder jeden Gebäudeteil (in der Regel jede Hausnummer) einschließlich zugeordneter Nebengebäude eine Gebühr zu erheben.

Nach diesen Grundsätzen ist es rechtlich nicht zu beanstanden, dass der Beklagte die in Rede stehenden einzelnen Reihenhäuser jeweils als eigene Gebäude abrechnete. Denn diese verfügen jeweils über eigene Eingänge und Hausnummer und sind in dem genannten Sinne selbständig nutzbar. Die Klägerin kann insoweit auch nicht mit Erfolg einwenden, die einzelnen Reihenhäuser seien nicht jeweils auf eigenen Grundstücken errichtet, sondern es stünden vielmehr jeweils mehrere, in geschlossener Bauweise errichtete und damit jeweils einen Gebäudekomplex bildende Reihenhäuser auf einem Grundstück. Hierauf kann es bereits deshalb nicht entscheidend ankommen, weil Gegenstand einer Gebäudevermessung – wie hier – nicht ein Flurstück, sondern ein Gebäude ist. Gebäude und Flurstücke stellen aber gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 VermKatG LSA jeweils eigenständige Liegenschaften dar und können daher auch vermessungsgebührenrechtlich gesondert behandelt werden.

Sind mithin die in Rede stehenden 33 Reihenhäuser als einzelne Gebäude im Sinne der VermKostVO abzurechnen, lässt schließlich auch die Berechnung der Gebühren im Einzelnen keine Rechtsfehler erkennen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 771 ZPO.

**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen dieses Urteil ist die Berufung an das Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt in Magdeburg statthaft, wenn sie von dem Oberverwaltungsgericht zugelassen wird. Die Zulassung der Berufung ist bei dem Verwaltungsgericht Halle, Thüringer Straße 16, 06112 Halle, innerhalb eines Monats nach Zustellung des Urteils schriftlich zu beantragen. Der Zulassungsantrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen. In dem Antrag sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist.

Vor dem Oberverwaltungsgericht muss sich jeder Beteiligte, soweit er einen Antrag stellt, durch einen Rechtsanwalt oder Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule als Bevollmächtigten vertreten lassen; dies gilt auch für die Stellung des Antrages. Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplomjuristen im höheren Dienst vertreten lassen. In Angelegenheiten der Kriegsopferversorge und des Schwerbehindertenrechts sowie damit in Zusammenhang stehenden Angelegenheiten des Sozialhilferechts sind vor dem Oberverwaltungsgericht als Prozessbevollmächtigte auch Mitglieder und Angestellte von Vereinigungen der Kriegsopfer und Behinderten zugelassen, sofern sie kraft Satzung oder Vollmacht zur Prozessvertretung befugt sind. In Abgabeangelegenheiten sind vor dem Oberverwaltungsgericht als Prozessbevollmächtigte auch Steuerberater und Wirtschaftsprüfer zugelassen. In Angelegenheiten der Beamten und der damit in Zusammenhang stehenden Sozialangelegenheiten sowie in Personalvertretungsangelegenheiten sind vor dem Oberverwaltungsgericht als Prozessbevollmächtigte auch Mitglieder und Angestellte von Gewerkschaften zugelassen, sofern sie kraft Satzung oder Vollmacht zur Vertretung befugt sind.

Dr. Seiler

Az.: 2 A 127/99 HAL

## B E S C H L U S S

Der Wert des Streitgegenstandes wird gemäß § 13 Abs. 2 GKG auf 51.502,44 DM festgesetzt.

### Rechtsmittelbelehrung:

Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt in Magdeburg statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 100,- DM übersteigt. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Verwaltungsgericht Halle, Thüringer Straße 16, 06112 Halle, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Die Beschwerdefrist ist auch gewahrt, wenn die Beschwerde innerhalb der Frist bei dem Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Schönebecker Straße 67 a, 39104 Magdeburg, eingeht.

Dr. Seiler