



AUSFERTIGUNG
Verwaltungsgericht Dessau

Aktenzeichen: 1 A 529/99 DE

IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

In der Verwaltungsrechtssache

- 1. der Frau **E S**
 - 2. des Herrn **H S**
- als Gesellschaft bürgerlichen Rechts,

Kläger,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Triskatis, Lindenstraße 2 A,
25421 Pinneberg, Az.: D4/D6974

g e g e n

das **Katasteramt Dessau**, vertreten durch den Amtsleiter, Kühnauer Straße 164 b,
06846 Dessau,

Beklagten,

w e g e n

Vermessungskosten

hat die 1. Kammer des Verwaltungsgerichts Dessau aufgrund der Beratung vom 21. Februar 2001 durch den Präsidenten des Verwaltungsgerichts Dr. Schlaf, den Richter am Verwaltungsgericht Just und den Richter Dr. Störmer sowie die ehrenamtlichen Richterinnen Rolle und Witters **für Recht erkannt:**

Der Leistungsbescheid des Beklagten vom 13. Januar 1999 in der Gestalt seines Widerspruchsbescheids vom 18. November 1999 wird aufgehoben.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Beklagte.

Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Kläger sind Eigentümer eines Grundstücks in G (Flurstücke 69 und 70 in Flur 4 der Gemarkung G). Auf dem Grundstück stehen drei Reihenhausblocks mit jeweils fünf Einheiten. Jede Reiheneinheit ist in sich abgeschlossen und verfügt über eine Hausnummer.

Die Kläger hatten das Baugrundstück am 27. Mai 1995 gekauft, und zwar samt der Baugenehmigung für die Errichtung der drei Reihenhausblocks. Die Verkäuferin, Frau W , der die Baugenehmigung im Jahre 1994 erteilt worden war, hatte bereits mit der Errichtung der Gebäude begonnen. Sie beabsichtigte, Wohnungseigentum zu schaffen, das verkauft werden sollte. Vertragsgegenstand mit den Klägern war der Erwerb des Grundstücks, an dem 15 Sondernutzungsrechte für einzelne Wohneinheiten durch notarielle Teilungserklärung bereits grundbuchrechtlich gebildet waren. Am 11. Dezember 1996 wurde eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Kläger im Grundbuch aufgenommen und am 17. September 1997 wurden sie als Eigentümer eingetragen.

Mit Schreiben vom 14. August 1997 hatte der Beklagte die Voreigentümerin aufgefordert, einen Antrag auf Vermessung des Gebäudes zu stellen. Innerhalb eines Monats nach der Zustellung des Schreibens habe sie die Gebäudevermessung und die Übernahme der Ergebnisse in das Liegenschaftskataster bei dem Beklagten oder bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu beantragen. Sofern sie dieser Verpflichtung nicht nachkomme, werde die Vermessung auf ihre Kosten vorgenommen.

Mit Bescheid vom 30. Januar 1998 kündigte der Beklagte gegenüber der Voreigentümerin die Gebäudevermessung an. Weil sie ihrer Verpflichtung, innerhalb der ihr gesetzten Frist die Vermessung zu beantragen, nicht nachgekommen sei, werde die Gebäudevermessung nunmehr von Amts wegen auf ihre Kosten durchgeführt.

Am 27. April 1998 fand die Vermessung der strittigen Gebäude durch Mitarbeiter des Beklagten statt. Unter dem 10. Juli 1998 richtete der Beklagte ein Schreiben mit einem nicht datierten Leistungsbescheid in Höhe von 27.190,73 DM an die Kläger, den er auf den Widerspruch des Klägers zu 1) aufhob.

Mit Leistungsbescheid vom 13. Januar 1999 zog der Beklagte die Kläger zur Zahlung von Vermessungskosten für die Gebäudevermessung in Höhe von 24.129,20 DM heran. Den dagegen erhobenen Widerspruch der Kläger wies der Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 18. November 1999, den Klägern zugestellt am 24. November 1999, zurück. Den Leistungsbescheid änderte er dahin ab, dass nunmehr ein um 2.800,00 DM erhöhter Gesamtbetrag von 26.929,20 DM verlangt werde. Zur Begründung führte er aus: Die Pflicht zur Vermessung der neu errichteten Reihenhäuser sei für die Kläger als Miteigentümer mit der Fertigstellung dieses Gebäudes gemäß § 14 Abs. 2 VermKatG LSA eingetreten. Der Zeitpunkt der endgültigen Fertigstellung sei nicht ausschlaggebend, da die Gebäude bereits im Rohbauzustand vermessen werden könnten. Es genüge, wenn die bauwerksbestimmende Form gegeben sei, um die Lage der Gebäude geometrisch richtig in das Liegenschaftskataster zu übernehmen. Nach der amtlichen Kostenordnung sei für jeden wirtschaftlich selbständig nutzbaren Gebäudeteil eine gesonderte Gebühr zu erheben. Demnach seien 15 Gebäude kostenpflichtig vermessen worden. Im Leistungsbescheid sei für die Erstellung der Vermessungsunterlagen nur einmal eine Gebühr von 200,00 DM nach Tarifstelle 9.1 angesetzt worden. Da aber auch insoweit die übrigen 14 Gebäude in Ansatz gebracht werden müssten, erhöhe sich der Gesamtbetrag um 2.800,00 DM.

Die Kläger haben am 20. Dezember 1999 bei dem Gericht Klage erhoben. Dazu tragen sie vor: Die Vermessung sei zu einem Zeitpunkt durchgeführt worden, als die Gebäude noch nicht fertiggestellt gewesen seien. Im März 1998 hätten noch alle Kellerabgänge gefehlt; die endgültige Fertigstellung sei Ende 1998 erfolgt. Zudem habe der Beklagte die Vermessung veranlasst, ohne sie darüber zu benachrichtigen. Von diesem Vorgang hätten sie erst durch die Übersendung des ersten Leistungsbescheides vom 14. Juli 1998 erfahren. Des Weiteren sei die Berechnung des Beklagten unzutreffend, da es sich bei den drei Reihenhausblocks um drei Gebäude im

Sinne der Kostenordnung handle. Die Gesamtkosten für die Vermessung beliefen sich daher richtigerweise – wie auch ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur bestätigt habe – auf 5.800,48 DM. Zwar berufe sich der Beklagte auf den Runderlass über die Anwendung der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen vom 01.07.1998, wonach für jedes wirtschaftlich selbständig nutzbare Gebäude oder jeden Gebäudeteil (in der Regel jede Hausnummer) eine Gebühr zu erheben sei. Allerdings sei diese Regelung weder sachgerecht noch führe sie zu wirtschaftlich vernünftigen Ergebnissen. Sie, die Kläger, nutzten die Gesamtanlage als wirtschaftliche Vermietungseinheit, auch wenn die Wohneinheiten einzeln vermietet seien. Bezweckt sei, mit den Mieterlösen die Altersversorgung zu gewährleisten. Aus Sicht der Eigentümer liege daher eine wirtschaftliche Einheit vor; auf die Anzahl der Gebäudeteile könne es nicht ankommen.

Die Kläger beantragen,

den Leistungsbescheid des Beklagten vom 13. Januar 1998 in der Fassung des Widerspruchsbescheids des Beklagten vom 18. November 1999 aufzuheben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er wiederholt und vertieft die Gründe des Widerspruchsbescheids und erwidert ergänzend: Die strittigen Gebäude seien im IV. Quartal 1997 vermessungsreif gewesen, da sie zu diesem Zeitpunkt so weit fertiggestellt gewesen seien, dass sich die Außenmaße nicht mehr änderten; Treppen und Kellerabgänge würden im Liegenschaftskataster nicht nachgewiesen. Die 15 Wohneinheiten der drei Reihenhauskomplexe seien jeweils als Gebäude im Sinne des Kostenrechts anzusehen. Für den Begriff des Gebäudes sei die funktionale Selbständigkeit maßgebend, ein Gebäude liege daher vor, wenn das Bauwerk tatsächlich unabhängig von anderen genutzt werden könne. Durch das Merkmal der selbständigen Benutzbarkeit werde klargestellt, dass bei einer Reihenhausbauung jede für sich nutzbare Einheit als Gebäu-

de gelte. Die Kosten der hier von Amts wegen durchgeführten Gebäudevermessung habe derjenige Eigentümer zu tragen, der zum Zeitpunkt der Kenntnis des Katasteramts von der Gebäudevermessungspflicht im Grundbuch eingetragen sei. Da die Kostenordnung bei der Ermittlung der Kosten für Gebäudevermessungen den zeitlichen Aufwand nicht berücksichtige, sondern nur den Herstellungswert zugrunde lege, seien die Gebühren bei allen behördlichen Vermessungsstellen gleich. Jedes selbständig nutzbare Gebäude sei gesondert anzusetzen.

In der mündlichen Verhandlung vor der Kammer am 20. Dezember 2000 haben die Beteiligten einen Vergleich geschlossen, den der Beklagte innerhalb der vereinbarten Widerrufsfrist widerrufen hat.

Wegen der Einzelheiten des Sachverhalts wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf die beigezogenen Verwaltungs- und Widerspruchsvorgänge des Beklagten verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Das Gericht entscheidet ohne die nochmalige Durchführung einer mündlichen Verhandlung, weil die Beteiligten hierzu in der mündlichen Verhandlung am 20. Dezember 2000 ihr Einverständnis erklärt haben (§ 101 Abs. 2 Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO).

Die Klage ist zulässig und begründet.

Der angefochtene Leistungsbescheid des Beklagten in der Gestalt, die er durch den Widerspruchsbescheid des Beklagten erhalten hat, ist rechtswidrig und verletzt die Kläger in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

Die Voraussetzungen der einschlägigen Rechtsgrundlage sind nicht erfüllt. Rechtsgrundlage für die Erhebung von Vermessungskosten ist § 1 Abs. 1 und Abs. 3 der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen des Landes Sachsen-Anhalt

(KOVerm LSA) in der Fassung vom 15. Dezember 1997 (GVBl. LSA S. 1048) in Verbindung mit §§ 5, 6 Abs. 1, 7 Abs. 1 des Verwaltungskostengesetzes des Landes (VwKostG LSA) vom 27. Juni 1991 (GVBl. LSA S. 157), geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA S. 710). Nach dem der KOVerm LSA als Anlage beigefügten Kostentarif ist die Gebäudevermessung unter der Tarifstelle 10.5. genannt. Nach Tarifstelle 10.5.1. bestimmt sich die Gebäudevermessung auf Antrag nach der Tabelle 4. Nach Tarifstelle 10.5.2. sind für eine Gebäudevermessung von Amts wegen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 VermKatG LSA 115 v. H. der Gebühr nach Tabelle 4 anzusetzen. Hier sind jedoch weder die Voraussetzungen der Tarifstelle 10.5.1. noch die der Tarifstelle 10.5.2. erfüllt.

Eine Gebäudevermessung auf Antrag der Kläger im Sinne der Tarifstelle 10.5.1. liegt nicht vor. Die Kläger haben weder vor der Vermessung im April 1997 noch danach bei dem Beklagten einen Antrag auf Vermessung der Gebäude gestellt.

Auch eine Gebäudevermessung im Sinne der Tarifstelle 10.5.2., d.h. eine Gebäudevermessung von Amts wegen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VermKatG LSA) vom 22. Mai 1992 (GVBl. LSA S. 362), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 1997 (GVBl. LSA S. 1018), liegt nicht vor. Von einer solchen kann nur ausgegangen werden, wenn die Voraussetzungen, die § 14 Abs. 2 Satz 2 VermKatG LSA für ein Tätigwerden von Amts wegen aufstellt, erfüllt sind. Das ist indes hier nicht der Fall.

§ 14 Abs. 2 Satz 2 VermKatG setzt voraus, dass der Eigentümer – bevor die Vermessung von Amts wegen vorgenommen wird - aufgefordert wird, die behördliche Vermessung zu veranlassen, und er dieser Aufforderung innerhalb eines Monats nicht nachgekommen ist. Eine solche Aufforderung ist an die Kläger als Eigentümer nicht ergangen. Vielmehr hat der Beklagte lediglich eine Aufforderung an die Voreigentümerin gerichtet, wobei offen bleiben kann, ob diese das Schreiben überhaupt erhalten hat. Erst die Aufforderung an den Eigentümer setzt jedoch die gesetzliche Monatsfrist, innerhalb derer ein Antrag auf Vermessung zu stellen ist, in Lauf (vgl. zur Qualifizierung der "Aufforderung" zur Beantragung der Gebäudevermessungs-

pflicht als feststellender Verwaltungsakt: Kummer/Möllering, Vermessungs- und Katasterrecht Sachsen-Anhalt, Kommentar, 1998, § 14 Anm. 4.1.5 und 4.5.2).

Die Aufforderung an den Voreigentümer wirkt auch nicht in der Weise dinglich fort, dass sie der spätere Eigentümer gegen sich gelten lassen muss. Zwar mag die Vermessungspflicht als solche auf dem Grundstück ruhen und insoweit dinglichen Charakter haben. Allerdings gilt dies nicht für hier nach § 14 Abs. 2 Satz 2 VermKatG erforderliche Aufforderung. Diese hat auch eine verfahrensrechtliche Funktion und ist nicht nur grundstücksbezogen, sondern auch personenbezogen. Denn der jeweilige Eigentümer soll gewarnt werden, dass die Vermessung von Amts wegen vorgenommen wird, wenn er nicht (bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur seiner Wahl oder einem Katasteramt) einen Vermessungsantrag stellt. Durch die Aufforderung wird erst die Monatsfrist in Lauf gesetzt. Aufgrund des dargelegten personenbezogenen Charakters der Aufforderung wird diese gegenüber dem jeweiligen Eigentümer nur wirksam, wenn sie ihm gegenüber bekannt gegeben wird.

Der Einwand des Beklagten, die Kläger hätten auch im Falle der Beauftragung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs den gleichen – im Kostentarif festgelegten – Kostenbetrag zahlen müssen, greift in diesem Zusammenhang nicht durch. Eine Gebäudevermessung im Sinne der Tarifstelle 10.5.2. des Kostentarifs zur All-GO LSA, die an das (zulässige) Tätigwerden von Amts wegen anknüpft, liegt nämlich nur vor, wenn der Eigentümer zuvor aufgefordert wurde, die Vermessung durch das Katasteramt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen. Würde man dagegen eine Kostenpflicht des Eigentümers bei einer auftraglosen Vermessung durch das Katasteramt auch dann annehmen, wenn die Voraussetzungen für eine Vermessung von Amts wegen nicht vorlägen, so würde sowohl die gesetzliche Voraussetzung für das Tätigwerden von Amts wegen – nämlich die Aufforderung des Eigentümers – als auch die Wahlmöglichkeit, die § 14 Abs. 2 Satz 1 VermKatG LSA dem Eigentümer noch nach der Aufforderung einräumt, unterlaufen. Die Katasterämter könnten dann Vermessungen ohne Auftrag des Eigentümers vornehmen und die Kosten durch Leistungsbescheid abrechnen, ohne die gesetzlich vorgeschriebene Aufforderung durchzuführen und obwohl das Gesetz dem Eigentü-

mer – nach erfolgter Aufforderung - noch das Recht einräumt, auch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Vermessung zu betrauen.

Die Kostenschuld der Kläger folgt auch nicht aus dem Veranlasserprinzip des § 5 Abs. 1 VwKostG LSA, wonach derjenige als Kostenschuldner heranzuziehen ist, der zu der Amtshandlung Anlass gegeben hat. Denn die Frage der individuellen Kostenschuld stellt sich erst dann, wenn die Voraussetzungen des einschlägigen Gebührentarifs erfüllt sind. Dies ist – wie dargelegt – hier nicht der Fall. Dass der Beklagte eine Leistung (ohne Auftrag) erbracht hat, für die er gegebenenfalls Ersatz verlangen kann, ist damit nicht zwingend ausgeschlossen. Allerdings kann er diesen etwaigen Anspruch, da die Voraussetzungen der VermKostO LSA nicht vorliegen, nicht im Wege des Leistungsbescheids (Verwaltungsakts) geltend machen.

Die zwischen den Beteiligten streitige Frage, ob für die Berechnung der Gebühren von drei Gebäuden oder von 15 Gebäuden auszugehen ist, bedarf nach alledem keiner Entscheidung.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung zu, wenn sie von dem Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt zugelassen wird.

Die Zulassung der Berufung ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des Urteils zu beantragen. Der Antrag kann nur durch einen Rechtsanwalt oder Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule gestellt werden; 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. Der Antrag ist bei dem Verwaltungsgericht Dessau, Postfach 1533, 06814 Dessau oder Mariannenstraße 35, 06844 Dessau zu stellen. Der Antrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen. In dem Antrag sind die Gründe, aus denen die Berufung zuzulassen ist, darzulegen.

Dr. Schlaf

Just

Dr. Störmer

B e s c h l u s s

Der Wert des Streitgegenstandes wird gemäß § 13 Abs. 2 des Gerichtskostengesetzes (GKG) auf 26.929,20 DM festgesetzt.

Rechtsmittelbelehrung:

Die Streitwertfestsetzung kann durch Beschwerde an das Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Postfach 391131, 39135 Magdeburg oder Schönebecker Straße 67 a, 39104 Magdeburg, angefochten werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 100,00 DM (einhundert Deutsche Mark) übersteigt. Sie ist nur zulässig, wenn sie innerhalb von sechs Monaten nach Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder nach anderweitiger Erledigung des Verfahrens schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle bei dem Verwaltungsgericht Dessau, Postfach 1533, 06814 Dessau oder Mariannenstraße 35, 06844 Dessau oder beim Oberverwaltungsgericht in Magdeburg eingelegt wird; ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann sie noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

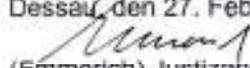
Dr. Schlaf

Just

Dr. Störmer

Ausgefertigt:

Dessau, den 27. Februar 2001


(Emmerich) Justizangestellte als
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

