

# Ausfertigung



VERWALTUNGSGERICHT MAGDEBURG

- 4. Kammer -

Aktenzeichen: 4 A 512/01 MD

Verkündet am 28. Mai 2002  
Justizobersekretärin  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

## Urteil

in der Verwaltungsrechtssache

Klägers,

g e g e n

das Katasteramt |

Beklagten,

w e g e n

Gebäudevermessung.

Das Verwaltungsgericht Magdeburg - 4. Kammer - hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Mai 2002 durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgericht \_\_\_\_\_ die Richterin am Verwaltungsgericht \_\_\_\_\_ Richterin \_\_\_\_\_ sowie die ehrenamtlichen Richter \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf 4.000,00 € festgesetzt.

### Tatbestand:

Der Kläger erwarb im Dezember 1995 von der Firma \_\_\_\_\_  
an 24 Wohnungen sowie Miteigentumsanteile an dem gemeinschaft-  
lichen Eigentum eines Wohn- und Geschäftsgrundstückes in \_\_\_\_\_  
, Flur 506, Flurstück 7.

Mit Bescheid vom 21.02.2001 forderte der Beklagte den Kläger ebenso wie weitere Miteigentümer des Grundstücks unter Beifügung eines Antragsvordruckes auf, das auf dem Grundstück errichtete Gebäude vermessen zu lassen. Komme er dieser auf § 14 des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt beruhenden Verpflichtung nicht nach, werde die Vermessung auf seine Kosten von Amts wegen durchgeführt. Die Vermessungskosten betrügen voraussichtlich 4.721,65 DM.

Dagegen legte der Kläger Widerspruch ein mit der Begründung, er sei davon ausgegangen, dass er einen Miteigentumsanteil an einem bereits eingemessenen Gebäude erworben habe. Der Beklagte habe es versäumt, den Voreigentümer des streitbefangenen Grundstücks rechtzeitig auf dessen Gebäudeeinmessungspflicht hinzuweisen. Diese unterbliebene Aufforderung könne fünf Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes und nach dem Erwerb von Wohneigentum nunmehr nicht mehr zu seinen, des Klägers, Lasten nachgeholt werden.

Mit Widerspruchsbescheid vom 28.08.2001 wies der Beklagte den Widerspruch des Klägers als unbegründet zurück.

Am 28.09.2001 hat der Kläger Klage erhoben.

Er trägt vor: Der Beklagte habe schon vor Februar 2000 Kenntnis davon erlangt, dass das Gebäude nicht eingemessen worden sei. Er könne deshalb von ihm als einem der neuen Miteigentümer nicht eine Einmessung verlangen, zu der er zivilrechtlich nicht mehr verpflichtet sei. Im Übrigen sei es nach dem Wohnungseigentumsgesetz nicht statthaft, statt der durch einen Verwalter vertretenen Wohnungseigentümergeinschaft einen der Miteigentümer in Anspruch zu nehmen.

Der Kläger beantragt,

den Bescheid des Beklagten vom 21. Februar 2001  
in der Gestalt seines Widerspruchsbescheides vom  
28. August 2001 aufzuheben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er erwidert: Die Pflicht zur Einmessung des Gebäudes, von dessen Bestehen er erst im Frühjahr 2000 Kenntnis erlangt habe, obliege jetzt dem Kläger in seiner Eigenschaft als Miteigentümer des Gebäudes. Die Verpflichtung bestehe unabhängig von dem inzwischen vollzogenen zivilrechtlichen Übergang des Eigentums. Der Umstand, dass die Wahrnehmung der Aufgaben der Wohnungseigentümergeinschaft rechtlich durch einen Verwalter erfolge, entbinde jeden der Miteigentümer nicht von dessen Verpflichtungen aus § 14 Abs. 2 VermKatG LSA. Im Übrigen habe die Wohnungsverwalterin mitgeteilt, dass aufgrund eines entsprechenden Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft ein Einmessungsantrag nicht gestellt werde.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhaltes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Verwaltungs- und Widerspruchsvorgänge des Beklagten (Beiakten A und B) verwiesen. Diese Unterlagen sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist zulässig, aber nicht begründet.

Der angefochtene Bescheid des Beklagten vom 21.02.2001 und sein Widerspruchsbescheid vom 28.08.2001 sind rechtlich nicht zu beanstanden.

Rechtsgrundlage für den angefochtenen Bescheid des Beklagten vom 21.02.2001 ist § 14 Abs. 2 i. V. m. Abs. 1 Satz 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 22.05.1992 (GVBl. LSA S. 362) in der Fassung vom 21.11.1997 (GVBl. LSA S. 1018) - VermKatG LSA - . Danach hat der Eigentümer von Grundstücken und von Gebäuden die zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde unverzüglich zu unterrichten, wenn ein Gebäude neu errichtet oder ein bestehendes Gebäude in seinen Ausmaßen verändert worden ist. Ist in diesen Fällen eine Vermessung des Gebäudes erforderlich, so hat dessen Eigentümer die Vermessung und die Übernahme der Ergebnisse in das Liegenschaftskataster zu veranlassen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht innerhalb eines Monats nach Aufforderung nach, so ist gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 VermKatG LSA die Vermessung von Amts wegen durchzuführen.

Der Kläger ist nach den vorstehend aufgeführten Vorschriften verpflichtet, eine Gebäudevermessung bei dem Beklagten zu veranlassen.

Die Verpflichtung zur Gebäudevermessung in den Fällen, in denen der Eigentümer gegenüber dem Katasteramt dem Unterrichtsgebot über Veränderungen im Gebäudebestand nach § 14 Abs. 1 Satz 2 VermKatG LSA nicht nachkommt, entsteht, wenn und sobald das zuständige Katasteramt von den baulichen Veränderungen erfahren hat. Vorliegend hatte der Beklagte, wie sich aus den Verwaltungsvorgängen ergibt und wie in der mündlichen Verhandlung bestätigt wurde, entgegen dem Vortrag des Klägers weder durch eine Mitteilung der Landeshauptstadt Magdeburg über die der Firma Kahmann und Partner AG in Magdeburg erteilte Baugenehmigung vom 09.08.1994 noch durch eine Übersendung der Bescheinigung über die Gebrauchsabnahme vom 30.10.1995 Kenntnis von der Errichtung des streitbefangenen Gebäudes erlangt. Vielmehr erhielt der Beklagte hiervon erst im Rahmen eines Feldvergleiches am 08.02.2000 Kenntnis (vgl. Blatt 1 bis 3 Beiakte A). Aus diesem Geschehensablauf ergibt sich, dass die Vermutung des Klägers, der Beklagte habe die Aufforderung an ihn zur Gebäudevermessung mit dem Ziel verzögert, einen „zahlungsfähigen“ Antragsteller zu gewinnen, nicht zutrifft.

Ferner ist der Einwand des Klägers, nicht er, sondern allein die Firma

als frühere Eigentümerin des streitbefangenen Grundstücks sei verpflichtet, einen Antrag zur Gebäudevermessung zu stellen, rechtlich unzutreffend. Insoweit hat der Beklagte zu Recht darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass der Erbauer eines Gebäudes als Verursacher einer Veränderung im Gebäudebestand seiner Verpflichtung aus § 14 Abs. 2 Satz 1 VermKatG LSA, einen Einmessungsantrag bei der zuständigen Behörde zu stellen, nicht nachkommt, diese Verpflichtung als eine auf dem Grundstück ruhende öffentlich-rechtliche Last nach einem Eigentumswechsel auf den neuen Grundstückseigentümer übergeht. Denn die Erforderlichkeit einer Gebäudeeinmessung, die der Vollständigkeit und Aktualität des Liegenschaftskatasters dient (vgl. Kummer/Möllering, Vermessung- und Katasterrecht Sachsen-Anhalt, Kommentar 1998, Nr. 2.2 zu § 14 VermKatG LSA), endet nicht mit einem Eigentümerwechsel. Ebenso wenig erlischt die Pflicht des nachfolgenden Eigentümers, nunmehr eine Vermessung des Gebäudes zu veranlassen, weil diese Verpflichtung an das Grundstück und nicht an die Person des Eigentümers gekoppelt ist. Die Verpflichtung ist, ebenso wie z. B. die Pflicht zur Entrichtung von Grundsteuern und Erschließungsbeiträgen als öffentlich-rechtliche Last von dem jeweiligen Rechtsinhaber zu erfüllen. Die Verpflichtung zur Gebäudevermessung stellt ausdrücklich nicht auf den Rechtsinhaber zum Zeitpunkt der Veränderung ab, weil bei zwischenzeitlich vollzogenem Eigentumswechsel eine Durchsetzung der Verpflichtung auf Schwierigkeiten stoßen würde (vgl. amtliche Begründung zu § 14 Abs. 2 VermKatG LSA, abgedruckt bei Kummer/Möllering, a. a. O., Seite 57).

Aus alledem folgt, dass der vom Kläger erwähnte Kaufvertrag, mit dem er einen Anteil an einem fertigen und eingemessenen Gebäude erworben hat, lediglich ein zivilrechtliches Vertragsverhältnis zwischen ihm und der Verkäuferin als Voreigentümerin begründet hat. Der Kaufvertrag berührt dagegen nicht die dem Kläger obliegende öffentlich-rechtliche Verpflichtung, als neuer Miteigentümer die Einmessung des Gebäudes beim zuständigen Katasteramt zu beantragen. Insoweit wird zur Vermeidung von Wiederholungen gemäß § 117 Abs. 5 VwGO auf die Begründung des Widerspruchsbescheides des Beklagten vom 28.08.2001 (Seite 3 und 4) verwiesen, der die Kammer folgt.

Der Einwand des Klägers, er sei aufgrund seiner Zugehörigkeit zu einer Wohnungseigentümergeinschaft von seiner Antragspflicht nach § 14 Abs. 2 Satz 1 VermKatG LSA entbunden, greift ebenfalls nicht durch. Denn die Wahrnehmung gemeinschaftlicher Aufgaben nach Maßgabe des § 27 WEG durch den Verwalter entbindet den Kläger nicht von seiner öffentlich-rechtlichen Antragspflicht, da diese rechtlich nicht dem Verwalter, sondern jedem einzelnen Miteigentümer obliegt. Nimmt ein Verwalter seine Aufgaben nicht wahr, so hat letztlich jeder der Miteigentümer gegenüber der zuständigen Behörde für die Erfüllung der Aufgaben einzustehen. Das Gleiche gilt für den Fall, dass die Miteigentümer eines Gebäudes in ihrer Gesamtheit ihren Verpflichtungen aus § 14 Abs. 2 Satz 1 VermKatG LSA nicht nachkommen. Deshalb kann sich der Kläger gegenüber dem Beklagten auch nicht auf den Beschluss der Eigentümergeinschaft vom 15.11.2000 berufen, keinen Antrag auf Einmessung des Gebäudes zu stellen (vgl. Protokoll der Wohnungseigentümersammlung v. 15.11.2000, Blatt 49 der GA).

Schließlich kann der Kläger nicht geltend machen, nicht er, sondern die weiteren Miteigentümer des Grundstücks seien nach § 14 Abs. 2 VermKatG LSA verpflichtet, die Gebäudevermessung zu veranlassen. Zwar ist das Wohnungseigentum gemäß § 1 Abs. 2 WEG Sondereigentum an einer Wohnung, dieses Sondereigentum ist aber mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum verbunden, zu dem es gehört. Damit bleibt der Kläger auch als Sondereigentümer der von ihm erworbenen Wohnungen zugleich Miteigentümer des Gebäudes. In dieser Eigenschaft obliegt ihm - neben den anderen Miteigentümern - die Verpflichtung nach § 14 Abs. 2 VermKatG LSA.

Bei dieser rechtlichen Ausgestaltung ist es nicht erforderlich, dass das Katasteramt die Pflichtigkeit gleichzeitig gegenüber den anderen Miteigentümern konkretisiert. Der Beklagte konnte sich vorliegend deshalb beschränken, den Kläger als Miteigentümer in Anspruch zu nehmen. Die Inanspruchnahme eines oder mehrerer Miteigentümer ist zulässig, weil für die Verpflichtung zur Gebäudevermessung jeder Miteigentümer gesamtschuldnerisch haftet. Dies ergibt sich zum einen aus dem Wortlaut des § 14 Abs. 2 Satz 1 VermKatG LSA, der nicht zwischen Allein- und Mitei-

gentümern unterscheidet, zum anderen auch aus § 421 BGB (vgl. Kummer/Möllering a. a. O., Rn. 4.2.6 zu § 14 m. w. N.).

Nach alledem kann die Klage keinen Erfolg haben.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht gemäß § 167 Abs. 1 VwGO i. V. m. den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 13 Abs. 1 Satz 2 GKG.

### **Rechtsmittelbelehrung:**

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

Die Zulassung der Berufung ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils zu beantragen. Der Antrag ist bei dem

Verwaltungsgericht Magdeburg,  
Schönebecker Straße 67a, 39104 Magdeburg,

zu stellen. Der Antrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist bei dem Verwaltungsgericht einzureichen.

Die Antrags- und die Antragsbegründungsschrift können nur durch einen Rechtsanwalt oder Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule im Sinne des Hochschulrahmengesetzes mit Befähigung zum Richteramt eingereicht werden; sie können auch von Mitgliedern und Angestellten von Verbänden im Sinne des § 14 Abs. 3 Satz 2 des Sozialgerichtsgesetzes und von Gewerkschaften eingereicht werden, sofern sie kraft Satzung oder Vollmacht zur Prozessvertretung befugt sind. Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplomjuristen im höheren Dienst, Gebietskörperschaften auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt der zuständigen Aufsichtsbehörde oder des jeweiligen kommunalen Spitzenverbandes des Landes, dem sie als Mitglied zugehören, vertreten lassen.

Die Streitwertfestsetzung kann durch Beschwerde an das  
Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt,  
Schönebecker Straße 67a, 39104 Magdeburg,

angefochten werden, wenn der Beschwerdewert 50 € (fünfzig Euro) übersteigt  
Sie ist innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache  
Rechtskraft erlangt oder sich das Verfahren anderweitig erledigt hat, bei dem

Verwaltungsgericht Magdeburg,  
Schönebecker Straße 67a, 39104 Magdeburg,

schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle ein-  
zulegen.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt wor-  
den, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung  
oder formloser Mitteilung des Beschlusses eingelegt werden.

Die Beschwerdefrist ist auch gewahrt, wenn die Beschwerde innerhalb der Frist  
bei dem Oberverwaltungsgericht eingeht.



Ausgefertigt:

*[Handwritten Signature]*  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle