



AUSFERTIGUNG  
**VERWALTUNGSGERICHT DESSAU**

Verkündet am: 17. März 2004  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Az.: 1 A 1882/03 DE

**IM NAMEN DES VOLKES**

**URTEIL**

In der Verwaltungsrechtssache  
der

Klägerin,

Proz.-Bev.:

gegen

das **Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.**

Beklagten,

Beigeladen:

wegen

Grenzfeststellung

hat das Verwaltungsgericht Dessau - 1. Kammer - auf die mündliche Verhandlung vom 17. März 2004 durch den Präsidenten des Verwaltungsgerichts I \_\_\_\_\_ die Richterin am Verwaltungsgericht \_\_\_\_\_ die Richterin \_\_\_\_\_ sowie die ehrenamtlichen Richter \_\_\_\_\_ und Herr \_\_\_\_\_ **für Recht erkannt:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

### **Tatbestand**

Die Klägerin ist als Rechtsnachfolgerin der Gemeinde \_\_\_\_\_ Eigentümerin des Flurstücks 45/2, Flur 2, Gemarkung \_\_\_\_\_. Auf dem Flurstück stehen mehrere, aneinander gebaute Gebäude, deren Vorderfront parallel zur Straße verläuft. Vor diesen Gebäuden liegen öffentliche Parkplätze. Rückwärtig schließen sich an die Häuser Grünflächen an.

Durch notariellen Kaufvertrag vom 16. März 2000 verkaufte die Klägerin der Beigeladenen eine ca. 580 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks. Entsprechend der Regelung in Abschnitt A, Teil I Nr. 5 des Vertrages beantragte die Beigeladene am 16. Mai 2000 die Zerlegungsvermessung und Fortführung des Liegenschaftskatasters unter Bezugnahme auf den Lageplan des Kaufvertrages. Nach Vorlage der Teilungsgenehmigung des Landkreises \_\_\_\_\_ vom Februar 2001 wurden Ende April 2001 durch Vermessungen die Grenzen des – noch ungeteilten – Flurstücks 45/2 ermittelt und die Zerlegung vorbereitet. Die Klägerin erhob Einwände gegen den geplanten Grenzverlauf und sicherte eine Klärung durch eine Änderung der privatrechtlichen Einigung zu.

Im Termin am 26. Juli 2001 legte das Katasteramt \_\_\_\_\_ die Grenzen entsprechend dem Ergebnis der Grenzermittlung fest und markte sie unter Hinweis darauf ab, dass den Bedenken der Klägerin nach sachverständigem Ermessen nicht gefolgt werden könne.

Hiergegen erhob die Klägerin am 22. August 2001 Widerspruch, den das Katasteramt \_\_\_\_\_ mit Widerspruchsbescheid vom 12. Mai 2003 zurückwies. Die neu festgestellte Grenze wurde noch nicht in das Liegenschaftskataster übernommen.

Am 12. Juni 2003 hat die Klägerin Klage erhoben, zu deren Begründung sie vorträgt: Ein Teil des Flurstücks sei öffentliche Straße und Parkplatz, was ihr bei Abschluss des Kaufvertrags nicht bekannt gewesen sei. Die Beigeladene habe nur einen Grundstücksteil erwerben sollen, dessen Grenze auf der Höhe der Eingangstreppe der Gebäude verlaufe, nicht jedoch den davor liegenden öffentlichen Straßenteil. Eine Teilungsvermessung sei nur bei übereinstimmenden Willenserklärungen möglich. Diese lägen jedoch nicht vor, da sie – die Klägerin – dem geplanten Grenzverlauf widersprochen habe. Die Beigeladene habe die Vermessung wider besseres Wissen veranlasst. Ihr obliege nach dem Kaufvertrag aber nicht das Recht, allein über den Grenzverlauf zu entscheiden. Die Teilungsgenehmigung sei ihr – der Klägerin – nicht bekannt gegeben worden, so dass sie nicht schon dort auf eine Änderung des Grenzverlaufs habe hinwirken können. Das Katasteramt \_\_\_\_\_ habe sich über ihre Bedenken nach der vorbereitenden Vermessung hinweggesetzt. Ein Grenztermin habe wegen der erkennbar fehlenden Einigung nicht angesetzt werden dürfen. Die Klägerin habe um Aufschub für eine privatrechtliche Klärung gebeten, so dass nicht einseitig im Sinne der Beigeladenen habe entschieden werden dürfen.

Die Klägerin beantragt,

die Sache zu vertragen, um der Klägerin Gelegenheit zu geben, den Zuordnungsbescheid für das strittige Grundstück nachzureichen,

die Abmarkung vom 26. Juli 2001 durch das Katasteramt \_\_\_\_\_  
und dessen Widerspruchsbescheid vom 12. Mai 2003 aufzuheben

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er führt als Funktionsnachfolger des Katasteramtes I \_\_\_\_\_ aus: Die Pläne zum Kaufvertrag und zur Teilungsgenehmigung seien übereinstimmende Willenserklärungen zwischen Veräußerer und Erwerber über die neu zu bildende Flurstücksgrenze. Entsprechend diesen Plänen sei die Grenze festgestellt und abgemarkt worden. Er habe an der notariellen Einigung und der staatlichen Teilungsgenehmigung nicht zweifeln dürfen. Zwischen der Grenzermittlung und dem Grenztermin habe genügend Zeit für eine abweichende privatrechtliche Einigung gelegen, die die Klägerin aber nicht vorgelegt habe. Sie habe auch der Ladung zum Grenztermin nicht widersprochen. Er habe daher den Antrag der Beigeladenen auf Zerlegung bescheiden müssen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der beigezogenen Verwaltungsvorgänge Bezug genommen; er war Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

## Entscheidungsgründe

Die Klage hat keinen Erfolg.

Dem Vertagungsantrag war nicht stattzugeben, da es auf den Inhalt des Zuordnungsbescheides nicht ankommt. Denn der Umstand, dass sich vor dem strittigen Gebäude öffentliche Parkflächen befinden, ist zwischen den Beteiligten unstrittig. Ebenso besteht über die Nutzungsart für die übrigen Flächen des Flurstücks Einigkeit.

Die mit dem Sachantrag verfolgte Klage ist zwar zulässig. Insbesondere ist die gewählte Anfechtungsklage die korrekte Klageart. Streitgegenstand ist nämlich die Abmarkung der festgelegten Grenze im Grenztermin vor ihrer Übernahme in das Liegenschaftskataster. Sie ist ein feststellender, beurkundender Verwaltungsakt (BayVGH, Urteil vom 16. Oktober 1986 – 13 A 86.00390 – BayVBl. 1988, 89; vgl. auch OVG LSA, Urteil vom 27. November 1997 – A 2 S 442/96; Kummer/ Möllering, Vermessungs- und Katasterrecht des Landes Sachsen-Anhalt, Kommentar, 2. Auflage 2002, § 16 Ziff. 6.4.1 und 6.4.2) und als solcher mit der Anfechtungsklage angreifbar.

Eine Grenze ist hingegen nicht festgestellt worden, da dies nach § 16 Abs. 1 VermKatG LSA begriffsnotwendig eine im Liegenschaftskataster nachgewiesene Flurstücksgrenze voraussetzt, die hier mangels Übernahme dorthin gerade noch nicht existiert. Auch die Vermessung und Grenzfestlegung zur Umsetzung der Zerlegung sind keine Verwaltungsakte, da ihnen der Regelungsgehalt fehlt, sondern lediglich Realakte (OVG LSA, Urteil vom 27. November 1997 – A 2 S 442/96 - ). Gegen ihre Durchführung – also die Art und Weise, wie vermessen wurde – wendet sich der Kläger nicht. Er greift vielmehr die auf dem ermittelten Ergebnis aufbauende Abmarkung mit dem Inhalt an, die Grenzmarken entsprächen dem Zerlegungsantrag und seien für die Zukunft verbindlich.

Die Klage ist jedoch unbegründet.

Rechtsgrundlage für die Abmarkung ist § 16 Abs. 3 VermKatG LSA. Danach gilt § 16 Abs. 2 VermKatG LSA entsprechend, wenn unter anderem neue Flurstücksgrenzen gebildet werden. Hier wird im Sinne von § 12 Abs. 1 VermKatG LSA auf Antrag ein neues Flurstück durch Zerlegung gebildet. Zwar stellt in der Regel der Eigentümer des noch ungeteilten Flurstücks den Antrag auf Zerlegung. Jedoch kann dies auch – wie hier – eine andere Person mit seiner Zustimmung tun (Kummer/ Möllering, o.a.O. § 12 Ziff. 2.3.1). Im Kaufvertrag (Abschnitt A, Teil I Nr. 5) findet sich folgende Regelung: *Die Vermessung für Grund und Boden ist durch die Erwerberin (= \_\_\_\_\_) mit Zustimmung des Veräußerers*

zu 1. (= Kl.) zu veranlassen (Bl. 22 der Beiakte A Teil II). Dem Wortlaut nach könnte dies zwar bedeuten, dass die Beigeladene zwar den Antrag stellen kann, dafür aber einer weiteren Zustimmung der Klägerin bedarf. Aus dem Gesamtzusammenhang kann aber die Regelung nur dahingehend verstanden werden, dass mit dem Abschluss des notariellen Kaufvertrags die Klägerin schon ihre Zustimmung zur Beantragung der Zerlegung entsprechend der vertraglichen Vereinbarung erteilt hat und die Beigeladene damit berechtigt ist, allein die Zerlegung zu beantragen, so wie sie es auch getan hat. Wäre die – weitere – Zustimmung gesondert einzuholen, hätte diese Vertragsbestimmung keinen eigenen Regelungsgehalt und wäre überflüssig. Die Vertragsklausel erzielte bei diesem Verständnis gegenüber der allgemeinen Rechtslage keine Beschleunigung oder Vereinfachung.

Nach dem deshalb entsprechend anwendbaren § 16 Abs. 2 VermKatG LSA sind neu festgelegte Flurstücksgrenzen durch Grenzmarken zu kennzeichnen. Diese Abmarkung der festgelegten Grenze dient der Umsetzung der Zerlegung in der Örtlichkeit und der Sichtbarmachung des neu zu bildenden Flurstücks (Kummer/ Möllering, o.a.O. § 16 Ziff. 6.3.1). Ein Fehler beim eigentlichen Kennzeichnungsvorgang, also beim Setzen der Grenzmarke, ist weder gerügt noch erkennbar.

Der Beklagte hat auch den Grenzverlauf und damit die Grenzpunkte korrekt ermittelt, die er dann korrekt gekennzeichnet hat. Der Verlauf einer neuen Grenze wird durch die Willenserklärung des Eigentümers bestimmt (Kummer/ Möllering o.a.O. § 12 Ziff. 2.3.1). Diese Willenserklärung des Eigentümers ist hier in dem notariellen Kaufvertrag enthalten, dessen Angaben die Abmarkung umzusetzen hat (vgl. OVG LSA, Urteil vom 27. November 1997 o.a.O.; Möllering/ Bauer, Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz, Kommentar 1990, § 12 Ziff. 2.3a und § 16 Ziff. 6.6e). Der Wille der Klägerin über den Grenzverlauf ist in dem notariellen Vertrag, an den die Parteien nach § 873 Abs. 2 BGB gebunden sind, mittels des beigefügten Plans erkennbar. Danach soll das Teilstück, markiert durch die Grenzpunkte A, B, C und D, verkauft werden (Abschnitt A Teil I Nr. 1). Die westliche, nördliche und südliche Grenzen des Trennstücks sollen die alten Flurstücksgrenzen bilden. Lediglich die östliche Grenze entsteht neu durch eine Grenzziehung entlang einer verlängerten Linie auf der Höhe der Gebäudeseitenwand der früheren Konsumverkaufsstelle. Diesem eindeutigen Willen steht auch nicht entgegen, dass die so umrissene Fläche nach den Messungen des Beklagten (Bl. 32 der Beiakte A Teil II) nicht 580 m<sup>2</sup>, sondern ca. 622 m<sup>2</sup> [= (15,74m+15,39m): 2 x 39,94m] groß ist. Denn die Größenangabe im Kaufvertrag ist zum einen nur eine ungefähre Angabe. Zum anderen enthält der Vertrag in Abschnitt C Teil I Nr. 1 b) noch eine Preisanpassungsklausel, falls sich bei der

endgültigen Vermessung eine Größendifferenz für die Teilfläche ergeben sollte. Daraus wird erkennbar, dass nach dem Willen der Vertragsparteien nicht die Größenangabe ausschließlich entscheidend sein soll, sondern sie nur eine grobe Richtschnur bildet und die Lagebeschreibung durch den Plan maßgeblich sein soll. Eine Abweichung von ca. 42 m<sup>2</sup> ist also noch hinzunehmen.

Die Angaben des Plans sind auch bezüglich der nördlichen Grenze hinreichend klar. Der Plan zeigt zwischen dem Gebäude und der nördlichen Flurstücksgrenze einen großen Abstand von ca. 7m Tiefe bei einem Maßstab von 1:2500. Ihm kann daher nicht entnommen werden, dass die straßenseitige Flurstücksgrenze an dem nicht eingezeichneten Treppenaufgang entlang führen soll und die davor liegenden Parkplätze nicht mehr Teil des ungeteilten wie auch des dann abzuteilenden Flurstücks sein sollen, wie die Klägerin jetzt vorträgt. Eine Breite des Treppenaufgangs von 7m widerspräche der Lebenserfahrung. Vielmehr musste sich angesichts der erkennbaren Tiefe des nördlichen Grundstücksteils in dem Plan aufdrängen, dass die Stellplätze – zumindest teilweise – auf dem strittigen Flurstück liegen. Wenn die Klägerin trotzdem den Kaufvertrag abschließt, ohne sich über den bisherigen Verlauf der Flurstücksgrenzen letzte Sicherheit zu verschaffen oder den gewünschten Grenzverlauf näher zu beschreiben, ist sie – vorbehaltlich privatrechtlicher Schritte – an den notariellen Vertrag gebunden. Seiner Umsetzung im Wege der Zerlegung steht nichts im Wege. Soweit die Klägerin erstmalig in der mündlichen Verhandlung die Unwirksamkeit des Kaufvertrages geltend gemacht hat, ist ihr entgegenzuhalten, dass es nicht Aufgabe der Vermessungs- und Katasterbehörden sein kann, vor einer Zerlegungsvermessung die zivilrechtliche Wirksamkeit des Grundstückskaufvertrages umfassen zu prüfen. Sie hat Wirksamkeitsmängel des Vertrages allenfalls dann zu berücksichtigen, wenn sie ihr schlüssig dargelegt werden oder offenkundig sind. Um einen solchen Fall handelt es sich hier aber nicht. Vielmehr ist nicht erkennbar, woraus sich die Unwirksamkeit des Kaufvertrages vom 16. März 2000 herleiten ließe. Insbesondere verstößt der Vertrag nicht offenkundig gegen ein gesetzliches Verbot. Die Klägerin war nicht etwa aus straßenrechtlichen Gründen gehindert den (möglicherweise) als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten nördlichen Teil des Flurstücks 45/2 an die Beigeladene zu verkaufen. Soweit § 13 StrG LSA bestimmt, dass der Träger der Straßenbaulast das Eigentum an den der Straße dienenden Grundstücken erwerben soll, liegt dem zwar die Zielvorstellung zugrunde, dass Straßenbaulast und Eigentum möglichst bei ein und demselben Träger liegen sollen. Ein generelles Verbot eines Verkaufs öffentlicher Verkehrsflächen lässt sich daraus aber nicht herleiten.

Soweit die Klägerin später der Festlegung und Abmarkung widersprochen hat, weil sie von Fehlvorstellungen bei Vertragsschluss ausgegangen sei, kann sie sich auf diese Weise nicht vom notariellen Vertrag lösen. Vielmehr müsste sie eine privatrechtliche Klärung herbeiführen, z.B. eine abweichenden, einvernehmliche Regelung mit der Beigeladenen treffen oder den Vertrag anfechten. Solange sie dies nicht umgesetzt hat, ist sie an den Vertrag gebunden. Der Beklagte musste ohne nähere Hinweise der Klägerin nicht noch längere Zeit zuwarten, oder auf einer erneut Bestätigung des Vertragsinhaltes vor seiner Umsetzung bestehen. Denn zwischen der Vermessung am 26. und 27. April 2001 und dem Grenztermin am 26. Juli 2001 lagen schon drei Monate, so dass die Klägerin genügend Zeit hatte, wenn schon nicht eine Einigung herbeizuführen, so doch dem Beklagten wenigstens konkrete Hinweise auf eine bevorstehende einvernehmliche Änderung vorzulegen oder die Anfechtung zu erklären. Da dies nicht geschehen ist, musste der Beklagte den auf dem damaligen Einverständnis der Klägerin beruhenden Zerlegungsantrag weiter verfolgen und den Vertragsinhalt umsetzen.

Der Klägerin bleibt es unbenommen, den – vermeintlich – versteckten Einigungsmangel auf zivilrechtlichem Wege zu beseitigen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 1. April 1971 – IV B 59.70 – DÖV 1972, 174) und anschließend auf dieser Basis eine Grenzkorrektur zu beantragen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1, 162 Abs. 3 VwGO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 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.

Der Antrag auf Zulassung der Berufung kann nur durch einen Rechtsanwalt oder Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule im Sinne des Hochschulrahmengesetzes mit Befähigung zum Richteramt 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, 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.

Der Antrag ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des Urteils bei dem Verwaltungsgericht Dessau, Postfach 1533, 06814 Dessau oder Mariannenstraße 35, 06844 Dessau zu stellen. Der Antrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist bei dem Verwaltungsgericht Dessau einzureichen.

## Beschluss

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf 4000,- Euro festgesetzt.

### Gründe

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

### Rechtsmittelbelehrung

Die Streitwertfestsetzung kann durch Beschwerde an das Obergericht des Landes Sachsen-Anhalt, Postfach 391131, 39135 Magdeburg oder Schönebecker Straße 67 a, 39104 Magdeburg angefochten werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 50,- Euro (fünfzig Euro) 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 Obergericht 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.

**Ausgefertigt:**  
Dessau, den 15. März 2004

Justizangestellte als  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

