

- Ausfertigung -

Landgericht Magdeburg

Magdeburg, 18.10.2007

Geschäfts-Nr.:

3 T 94/07 (085)

3 T 95/07 (086)

**B e s c h l u s s**

In dem Bodensonderungsverfahren

1. der Frau Anita L.  
2. des Herrn Erwin L.  
beide wohnh. Bahnhofstr. 29,

Antragsteller

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte Hoyer & Kotte & Kersten, Kleine Ulrichstr. 24a, 06108 Halle/Saale,

gegen

das Land Sachsen-Anhalt, vertreten durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, dieses vertreten durch den Leiter des Amtes, Maxim-Gorki-Straße 13, 06114 Halle/Saale,

Antragsgegner

hat die 3. Zivilkammer des Landgerichts Magdeburg durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Küttemeyer, die Richterin am Landgericht Soehring und den Richter am Landgericht Bruchmüller am 18. Oktober 2007

b e s c h l o s s e n :

Die Verfahren

3 T 94/07 (085) und  
3 T 95/07 (086)

werden zur gemeinsamen Entscheidung verbunden. Das Verfahren 3 T 94/07 (085) führt.

Die Anträge der Antragsteller werden zurückgewiesen.

Die Antragsteller tragen die Gerichtskosten des Verfahrens. Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Der Streitwert des Verfahrens wird auf 1.000,-- € festgesetzt.

**Gründe:**

I.

Das im Eigentum der Antragsteller stehende Grundstück, belegen in der Bahnhofstraße 29 in N , und das benachbarte Grundstück Bahnhofstraße 31 stellten vormals unvermessenes Eigentum dar; das Liegenschaftskataster sowie das Grundbuch wiesen beide Grundstücke als „ungetrennte Hofräume“ aus.

Ausweislich des durch den Antragsgegner im Rahmen eines durch diesen nach dem Gesetz über die Sonderung unvermessener und überbauter Grundstücke nach der Karte (BoSoG) geführten Verfahrens erstellten Sonderungsplanes Nr. 54/04 sollte die Grenze zwischen beiden Grundstücken im vorderen Bereich gemäß der durch Urteil des Amtsgerichts Nebra vom 24. November 1999, Az: C 33/99, hinsichtlich des betreffenden Bereiches getroffenen Bestimmung der Grundstücksgrenze verlaufen. Im Übrigen sollte die Grenze zwischen beiden Grundstücken zwischen einer älteren sowie einer später errichteten Mauer verlaufen. Soweit der Verlauf der Grundstücksgrenze nicht in dem am 24. November 1999 erlassenen Urteil des Amtsgerichts Nebra bestimmt worden war, stützte der Antragsgegner diesen auf die Besitzverhältnisse, nachdem eine Einigung zwischen den Eigentümern der Grundstücke Bahnhofstraße 29 und 31 nicht zustande gekommen war.

Den Sonderungsplan Nr. 54/04 stellte der Antragsgegner mit Bescheid vom 17. Juli 2006 verbindlich fest.

Wegen der Einzelheiten der Entscheidung wird auf den Bescheid vom 17.07.2006 (Bl. 51-57 d. A.) Bezug genommen. Wegen der durch das Amtsgericht Nebra getroffenen Bestimmung des Verlaufes eines Teils der Grundstücksgrenze wird ergänzend auf das Urteil vom 24.11.1999 (Bl. 35-41 d. A.) verwiesen.

Die gegen den Sonderungsbescheid vom 17. Juli 2006 gerichteten Widersprüche der Antragsteller wies das Ministerium des Innern des Landes Sachsen-Anhalt mit Bescheiden vom 03. Januar 2007, auf die wegen der Einzelheiten der Entscheidungen Bezug genommen wird (Bl. 64-67, 69-72 d. A.), zurück.

Beide Antragsteller haben daraufhin bei dem Landgericht jeweils am 05. Februar 2007 einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Mit ihren Anträgen begehren sie die Aufhebung des durch den Antragsgegner am 17. Juli 2006 erlassenen Sonderungsbescheides in Gestalt der am 03. Januar 2007 ergangenen Widerspruchsbescheide. Darüber hinaus beantragen die Antragsteller, die durch sie eingeleiteten Verfahren auf gerichtliche Entscheidung zum Zwecke der gemeinsamen Entscheidung zu verbinden.

Die Antragsteller meinen, der Antragsgegner habe den Verlauf der Grenze zwischen dem in ihrem Eigentum stehenden Grundstück Bahnhofstraße 29 und dem benachbarten Grundstück, belegen in der Bahnhofstraße 31 in N , im Ergebnis unzureichender Ermittlungen festgestellt. Zu Unrecht sei die Sonderungsbehörde davon ausgegangen, dass die vorhandene Mauer einen wesentlichen Bestandteil des Grundstückes Bahnhofstraße 31 bilde.

Der Antragsgegner beantragt,  
den Antrag zurückzuweisen.

Er verteidigt den angefochtenen Sonderungsplan und bekundet sein Einverständnis mit einer Verbindung beider Verfahren.

Wegen der weitergehenden Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

II.

Die aufgrund der Anträge beider Antragsteller eingeleiteten Verfahren sind nach § 18 Abs. 5 S. 2 BoSoG i. V. m. § 147 ZPO zur gemeinsamen Entscheidung zu verbinden.

Zwischen den Gegenständen beider Verfahren besteht ein rechtlicher Zusammenhang, denn das Begehren beider Antragsteller ist auf die Aufhebung desselben Sonderungsbescheides gerichtet. Die Antragsteller wären daher an der Stellung eines gemeinsamen Antrages nicht gehindert gewesen.

III.

Die Anträge der Antragsteller sind nach § 18 Abs. 1 BoSoG statthaft. Der Antragstellung ist jeweils das Verwaltungsvorverfahren nach dem 8. Abschnitt der VwGO vorausgegangen.

Die Anträge sind auch im Übrigen nach § 18 Abs. 2 BoSoG zulässig, insbesondere form- und fristgerecht gestellt worden.

Die Anträge sind nicht begründet.

Der Antragsgegner hat den Verlauf der Grenze zwischen den in der Gemarkung N belegenen Grundstücken Bahnhofstraße 29 und Bahnhofstraße 31 in dem angefochtenen Sonderungsbescheid zutreffend festgestellt.

Nach § 1 Nr. 1 BoSoG kann durch einen mit Sonderungsbescheid festgestellten Sonderungsplan bestimmt werden, wie weit sich amtlich nicht nachweisbare Eigentumsrechte (unvermessenenes Eigentum) erstrecken.

Diese Festlegung erfolgt gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 BoSoG von Amts wegen.

Die Bestimmung der Reichweite der Eigentumsrechte erfolgt in erster Linie nach dem Ergebnis der Einigung der betroffenen Grundeigentümer (§ 2 Abs. 1 BoSoG). Eine solche Einigung ist zwischen den Antragstellern und den Eigentümern des benachbarten Grundstückes Bahnhofstraße 31 nicht zustande gekommen.

Das Eigentum bestimmt sich daher gemäß § 2 Abs. 2 S. 1 BoSoG nach dem **Besitzstand**. Für dessen Ermittlung sind nach § 2 Abs. 2 S. 2 BoSoG vorhandene **Gebäudesteuerbücher**, **Kataster-**, **Vermessungs-** und andere Unterlagen zu berücksichtigen.

In derartigen Unterlagen waren vorliegend keine für die Ermittlung des Besitzstandes relevanten Aussagen enthalten.

Beide Grundstücke waren sowohl im Liegenschaftskataster als auch im Grundbuch als „ungetrennte Hofräume“ ausgewiesen. Andere Katasterunterlagen standen der Sonderungsbehörde nicht zur Verfügung.

Da Unterlagen nach § 2 Abs. 2 S. 2 BoSoG für die Ermittlung des Besitzstandes nicht herangezogen werden konnten, hatte die Sonderungsbehörde diesen nach § 2 Abs. 2 S. 3 BoSoG unter Einbeziehung der Antragsteller und der Eigentümer des benachbarten Grundstückes als der bekannten Grundstückseigentümer zu bestimmen, wobei gemäß § 2 Abs. 2 S. 4 BoSoG die widerlegliche Vermutung zugrunde zu legen war, dass die Besitzverhältnisse im Zeitpunkt ihrer Ermittlungen den Besitzstand darstellten.

Zu Recht hat die Sonderungsbehörde danach die in dem Sonderungsplan Nr. 54/04 ausgewiesene Grenze zwischen den Grundstücken Bahnhofstraße 29 und Bahnhofstraße 31 nach den durch die Behörde im Zeitpunkt der Ermittlung festgestellten Besitzverhältnissen bestimmt.

In rechtlich nicht zu beanstandender Weise ist der Antragsgegner hinsichtlich der Bestimmung der Grundstücksgrenze im Bereich des Zugangsweges davon ausgegangen, dass diese zwischen den beiden Wohngebäuden geradlinig in der Mitte des Weges verläuft. Insoweit konnte sich der Antragsgegner auf die durch Urteil des Amtsgerichts Nebra vom 24. November 1999 vorgenommene Bestimmung des Grenzverlaufes, welche von den bekannten Grundstückseigentümern nicht in Frage gestellt worden war, stützen. Insoweit greifen auch die Antragsteller den Sonderungsbescheid nicht an.

Auch im Bereich der Mauer, welche zwischen den Grundstücken Bahnhofstraße 29 und Bahnhofstraße 31 jeweils im Hofbereich verläuft, hat die Sonderungsbehörde den Grenzverlauf ausgehend von dem rechtsfehlerfrei ermittelten Besitzstand zutreffend dahin

festgestellt, dass die 12 cm starke ältere Mauer dem Grundstück Bahnhofstraße 31 und eine durch die Antragsteller vorgenommene Erweiterung der Mauer deren Grundstück zugeordnet worden ist.

Die insoweit getroffene Feststellung hat die Sonderungsbehörde auf eine am 30. August 2005 durchgeführte Inaugenscheinnahme der Grundstücke Bahnhofstraße 29 und Bahnhofstraße 31 in N und eine während dieses Ortstermins mit den Eigentümern beider Grundstücke geführte Unterredung sowie auf Erklärungen von Personen gestützt, die seitens der betroffenen Grundstückseigentümer benannt worden waren.

Die Voreigentümerin des Grundstückes Bahnhofstraße 33 als eines weiteren von der Sonderung betroffenen Grundstückes, Frau Martha H , hatte gegenüber der Sonderungsbehörde bekundet, dass die ältere Mauer bereits vorhanden war, bevor die Antragsteller Eigentümer des Grundstückes Bahnhofstraße 29 geworden waren; die betreffende Mauer sei durch den Vater der Frau L als der vormaligen Eigentümerin des Grundstückes Bahnhofstraße 31 errichtet worden.

Darüber hinaus hatte Herr Hubertus H gegenüber der Sonderungsbehörde zum Ausdruck gebracht, die Mauer sei durch die Antragsteller im Jahre 1968 erneuert worden. Aus dieser Bekundung hat die Sonderungsbehörde zu Recht geschlussfolgert, dass die Mauer vor deren Erneuerung durch die Antragsteller bereits vorhanden war. Denn erneuert werden konnte lediglich eine Mauer, welche bereits zuvor errichtet worden war. Ausgehend von der Erklärung des Herrn H , dessen Aussage die Sonderungsbehörde bei ihrer Entscheidung berücksichtigt hat, brauchte der Antragsgegner diesen nicht erneut anzuhören.

Mithin beanstanden die Antragsteller zu Unrecht, die Sonderungsbehörde habe ihre Feststellungen einseitig auf Behauptungen der derzeitigen Eigentümer des Grundstückes Bahnhofstraße 31 gestützt.

Aus dem Umstand, dass die Antragsteller – wie von ihnen bekundet - im Zusammenhang mit der Erneuerung der Mauer auf Bitten des Voreigentümers des Grundstückes Bahnhofstraße 31 auf dem betreffenden Grundstück einen Stützpfiler errichtet haben, der dem Voreigentümer dieses Grundstückes das Anbringen einer Wäscheleine ermöglichen sollte, kann mit Rücksicht darauf, dass Stützpfiler regelmäßig auf dem eingefriedeten Grundstück errichtet werden, nicht der Schluss gezogen werden, dass die seinerzeit bereits vorhandene ältere Mauer im Eigentum der Antragsteller steht.

Auch aus der Tatsache, dass die Mauer im Bereich des Eingangs des Grundstückes der Antragsteller zu diesem hin um die Ecke verläuft, kann nicht der Schluss gezogen werden, dass die ältere Mauer auf dem Grundstück der Antragsteller belegen ist. Durch den Verlauf der Mauer in dem betreffenden Bereich wird die Zufahrt der Eigentümer des Grundstückes Bahnhofstraße 31 gewährleistet.

In die **Ermittlung des Besitzstandes** hat der Antragsgegner zu Recht auch einen **Lageplan** (Bl. 44 d. A.) einbezogen. Aus diesem ist ersichtlich, dass die auf dem Grundstück Bahnhofstraße 31 vorhandene zum Garten führende Treppe um die Breite der Mauer verengt ist. Diese Tatsache sowie die vorhandenen Stützpfeiler indizieren die Zugehörigkeit der älteren Mauer zu dem Grundstück Bahnhofstraße 31.

Der durch die Sonderungsbehörde festgestellte Grenzverlauf wird auch von dem Ergebnis einer durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur L im Jahre 1998 durchgeführten Vermessung getragen. Diese hatte ergeben, dass die ältere Mauer auf dem Grundstück Bahnhofstraße 31 belegen ist.

Zu Unrecht beanstanden die Antragsteller eine durch den Antragsgegner zu ihren Lasten vorgenommene Gewichtung der Ermittlungsergebnisse. Die durch den Antragsgegner festgestellten Tatsachen vermögen auch aus der Sicht der Kammer die in dem angefochtenen Sonderungsbescheid hinsichtlich des Verlaufes der Grenze zwischen den Grundstücken Bahnhofstraße 29 und Bahnhofstraße 31 getroffenen Feststellungen zu tragen. Die Kammer erachtet es ausgehend von den bislang festgestellten Tatsachen nicht als erforderlich, die Antragsteller oder weitere Personen im Rahmen des Verfahrens der gerichtlichen Entscheidung anzuhören.

Soweit die Antragsteller ihre bereits dargelegten Tatsachen im Rahmen einer Anhörung bekräftigen würden, bliebe der entscheidungsrelevante Sachverhalt unverändert.

Eine Vernehmung des Herrn Hubertus H als Zeugen kommt mit Rücksicht darauf, dass dieser hinsichtlich der durch die Antragsteller vorgenommenen Erneuerung der Mauer gegenüber der Sonderungsbehörde eine Aussage getroffen hat und die Antragsteller in ihrem Schriftsatz vom 06. Juli 2007 die von ihnen behauptete Tatsache, die Mauer sei durch Herrn H sowie den Antragsteller zu 2. gebaut worden, nicht in das Wissen des

Herrn H gestellt, sondern ihre Anhörung zu dem geschilderten Sachverhalt angeregt haben, nicht in Betracht.

Soweit die Antragsteller mit der seinerzeitigen Eigentümerin des Grundstückes Bahnhofstraße 31 Einvernehmen über die Einräumung eines Wegerechtes durch die Antragsteller zugunsten der Eigentümerin des benachbarten Grundstückes erzielt hatten, ist dieser Umstand mit Rücksicht auf den durch Urteil des Amtsgerichts Nebra vom 24. November 1999 erfolgte Feststellung des Grenzverlaufes in einem Teilbereich des Grundstückes der Antragsteller der Ermittlung des Besitzstandes nicht zugrunde zu legen.

Im Übrigen wird durch die seitens des Antragsgegners in rechtlich nicht zu beanstandender Weise vorgenommene Festlegung der Grundstücksgrenze das Recht der Antragsteller, den Verlauf der Grenze des in ihrem Eigentum stehenden Grundstückes im Rahmen eines der Grenzfeststellung dienenden Verfahrens nach dem VermGeoG LSA feststellen zu lassen, nicht berührt.

IV.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 18 Abs. 5 BoSoG i. V. m. § 228 BauGB und § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO.

Den Streitwert des Verfahrens hat die Kammer nach § 48 Abs. 1 GKG i. V. m. § 3 ZPO anhand des geschätzten Interesses der Antragsteller an der Abänderung des Sonderungsbescheides festgesetzt.

Kütemeyer

Soehring

Bruchmüller

Ausgefertigt/25.10.2007

(Anwalt) Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle  
des Landgerichts