



Landgericht Dessau

Geschäfts-Nr.:

2 O 1524/03

## Beschluss

In dem Verfahren

Hans St , Tulpenstraße 2,

Beteiligter zu 1),

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Trimpl.  
Landshuter Straße 23/II, 94315 Straubing -

gegen

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Tessenowstraße 12,  
39114 Magdeburg,

Beteiligte zu 2),

Stadt C , vertreten durch den Bürgermeister, I

Beteiligte zu 3),

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Remmers, Robra und Meyer,  
Seumestraße 1, 39104 Magdeburg -

Evangelische Kirchengemeinde St. St

Beteiligte zu 4),

hat die 2. Zivilkammer des Landgerichts Dessau durch die Richterin am Landgericht Bock als Vorsitzende, die Richterin Förger und den Richter am Landgericht Becker am 16.07.2004

**beschlossen:**

Die Anträge des Beteiligten zu 1) auf Abänderung des Sonderungsbescheides der Stadt C vom 29.07.2002 im Sonderungsverfahren Nr. 1377006 werden zurückgewiesen.

Der Beteiligte zu 1) trägt die Kosten des Verfahrens.

Der Beschwerdewert wird auf 7.229,12 € festgesetzt.

### Gründe:

Der Beteiligte zu 1) begehrt die Abänderung des Sonderungsplans der Stadt C Nummer 1377006 im Rahmen des Bodensonderungsverfahrens.

Der Beteiligte zu 1) ist Eigentümer des Anwesens Kirchplatz 2 und 3 in C . Beide Grundstücke erwarb der Beteiligte zu 1) mit notariellem Kaufvertrag vom 02.04.1997 von der Beteiligten zu 3), der Stadt C , im unvermessenen Zustand unter den fin- gierten Flurnummern 5134 (Kirchplatz 3) und 5131 (Kirchplatz 2). Grundlage des Er- werbs bildete ein Verkehrswertgutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. W vom 16.11.1996, in dem unter Ziffer 1.4 u. a. aufgeführt wurde, dass das Grundstück verkehrstechnisch und stadttechnisch voll erschlossen sei.

Bezüglich der vorgenannten Grundstücke führte die Beteiligte zu 3) ein Sonderungs- verfahren durch und erließ am 29.07.2002 einen Sonderungsbescheid, der die Grund- stücksgrenzen festlegte. Dieser Sonderungsbescheid lag in der Zeit vom 30.07.2002 bis 30.08.2002 in den Diensträumen der Sonderungsbehörde zur Einsicht aus.

Mit Schreiben vom 16.08.2002 legte der Beteiligte zu 1) gegen den Sonderungsbe- scheid Widerspruch ein und begründete diesen damit, dass ein vor dem Gebäude be- findlicher gepflasterter Grundstücksstreifen mit einer Breite von ca. 2,5 m und einer Länge von ca. 30 m zu Unrecht nicht als zu seinem Grundstück gehörend festgelegt wurde. Nachdem die Beteiligte zu 3) dem Widerspruch nicht abgeholfen hatte, erließ das Ministerium des Inneren als Widerspruchsbehörde am 13.06.2003 einen Wider- spruchsbescheid, mit dem der Widerspruch des Beteiligten zu 1) zurückgewiesen wor- den ist. Zur Begründung hat die Widerspruchsbehörde ausgeführt:

„Zum Zeitpunkt der Ermittlung verlief die Grenze des örtlichen Be- sitzstandes entlang der Gebäudekante – so, wie auch in der Anlage zum Grundstückskaufvertrag Urkunds-Nr. 761/1997 vom 02.04.1997 dargestellt. Ihre Einwendungen zum individuellen Gebrauch der von Ihnen beanspruchten Flächen geben keine Begründung zur Lage der Grenzen. Die im Katasteramt vorliegenden historischen Unterlagen sowie die Begrenzung der Grundstücke gegen die Verkehrsflächen im Sonderungsgebiet begründen keinen Zweifel an der Abgrenzung des Besitzstandes, wie im Sonderungsplan festgelegt“.

Mit Schriftsatz vom 15.05.2003 beantragte der Beteiligte zu 1) daraufhin die gerichtli- che Entscheidung nach dem Bodensonderungsgesetz.

Der Beteiligte zu 1) bestreitet, dass historische Unterlagen, welche den Standpunkt der Sonderungsbehörde belegten, tatsächlich existieren. Der Geländestreifen vor seinem Anwesen sei seinem Grundstück unter dem Gesichtspunkt historischer Gegebenheiten und des Besitzstandes zuzuordnen. Die Zugehörigkeit der Fläche zeige sich bereits optisch dadurch, dass, im Gegensatz zum angrenzenden Kirchplatz, bis an die Mauerfront der Bebauung heran die streitgegenständliche Fläche gepflastert sei und seit jeher als Vorplatz der vorhandenen Gebäude diene. Auch sei ersichtlich, dass dieser Streifen individuell gepflastert sei, was ebenfalls dafür spräche, dass die Pflasterung durch die jeweiligen Hauseigentümer erfolgt sei.

Weiterhin zeige ein Vergleich des Grundbuchauszuges aus dem Jahre 1856 mit der Grundstücksfläche, die nunmehr durch den Sonderungsbescheid den Grundstücken zugewiesen sei, dass eine erhebliche Differenz der Flächenangaben vorläge, die sich insbesondere durch die Nichtberücksichtigung des Grundstücksstreifens erklären lasse.

Für die Ansicht des Beteiligten zu 1) spreche ebenso ein Lageplan unbekanntem Datums, der eine deutliche Grenzziehung zwischen Kirchplatz und dem streitgegenständlichen Grundstückstreifen zeige. Auch eine historische Darstellung des Kirchplatzes von C zeige, dass die jeweiligen Häuser über Gartenzäune verfügten, um die Vorgärten von dem Kirchplatz abzugrenzen. Es liege nahe, dass es sich gleichermaßen auch bei dem Anwesen Kirchplatz 2 und Kirchplatz 3 verhalten habe.

Für die gegenteilige Auffassung der Beteiligten zu 2) bis 4) gäbe es keinerlei Anhaltspunkte. Die Beteiligte zu 2) trage nicht einmal substantiiert vor, aus welchen historischen bzw. besitzrechtlichen Gegebenheiten sie ihren Rechtsstandpunkt ableite. Etwas Lagepläne oder Baupläne seien bisher nicht vorgelegt worden.

Soweit die Beteiligten zu 2) bis 4) Bezug nähmen auf die zeichnerische Anlage zum Grundstückskaufvertrag, in dem das zu erwerbende Grundstück ohne den streitgegenständlichen Grundstücksstreifen dargestellt sei, sei zu berücksichtigen, dass dieser Vertrag im beiderseitigen Bewusstsein geschlossen worden sei, dass ein fingiertes, unvermessenes Flurstück veräußert werden sollte. Auch widerspreche es dem Sinn und Zweck des Gesetzes, hieraus eine Ausschlusswirkung herzuleiten, da der Gesetzgeber zwar von Grundeigentum ausgehe, eine Regelung aber für den Fall geschaffen habe, dass die Grenzen des Grundeigentums noch nicht amtlich bestimmt worden seien.

Im Übrigen sei das Verfahren fehlerhaft durchgeführt worden, da insbesondere eine Auseinandersetzung zwischen den Grundstückeigentümern nicht stattgefunden habe

und, entgegen dem Vorbringen der Beteiligten zu 2) im Schriftsatz vom 29.03.2004, das Flurstück 2055 nicht im Rahmen des Bodensonderungsverfahrens gebildet worden sei, da dieses Grundstück außerhalb des Sonderungsgebietes liege.

Darüber hinaus habe der Beteiligte zu 1) auch einen Anspruch darauf, dass die Zufahrtswege zu seinen Grundstücken gesichert werden. Es sei mit dem Sinn und Zweck des Bodensonderungsverfahrens nicht vereinbar, wenn nicht zugleich dinglich gesicherte Zufahrtsrechte in den Sonderungsplan mit aufgenommen würden.

Der Beteiligte zu 1) beantragt,

1. den Sonderungsbescheid/Sonderungsplan C 1377006 dahingehend abzuändern, dass die an die dem Kirchplatz zugewandte Gebäudekante des Anwesens Kirchplatz 2 und 3, C , angrenzende Fläche von ca. 2,5 m Breite und ca. 30 m Länge den Grundstücken Kirchplatz 2 und Kirchplatz 3, Flur 16, zugeordnet und der Grundstücksgrenzverlauf im Sonderungsplan entsprechend angepasst wird;
2. den Sonderungsbescheid/Sonderungsplan C 1377006 dahingehend abzuändern, dass den Grundstücken Kirchplatz 2 und 3, Flur 16, C , jedenfalls zwei über die Grundstücke 2055 und 81410 verlaufende Zufahrtsmöglichkeiten bzw. Zugewegungen zugewiesen werden.

Die Beteiligten zu 2) und 3) beantragen,

die Anträge zurückzuweisen.

Sie behaupten, die Grenze des örtlichen Besitzstandes sei im Zeitpunkt der Ermittlung entlang der Gebäudekante verlaufen. Dies sei auch nicht unüblich, da bei allen Gebäuden im Innenstadtbereich die Grundstücksgrenze unmittelbar im Bereich der Bauungsgrenze liege. Im Übrigen zeige bereits der notarielle Kaufvertrag, dass der

Grundstücksstreifen vor dem nunmehr dem Kläger gehörenden Anwesen nicht an diesen verkauft worden sei.

Darüber hinaus gehe aus den Unterlagen aus dem Archiv sowie aus den Gebäudesteuerunterlagen nicht hervor, dass jemals Eigentumsrechte an diesem Streifen, der Teil des öffentlichen Gehweges sei, zugunsten der Gebäudeeigentümer der Grundstücke Kirchplatz 2 und 3 entstanden sei. Der gesamte Bereich vor den Grundstücken von der Ecke Markt 5 bis zum Kirchplatz 2 sei als öffentlicher Gehweg eingetragen und gewidmet.

Soweit der Beteiligte zu 1) auf einen Grundbuchauszug aus dem Jahre 1856 Bezug nehme, übersehe er, dass die dort benannte Fläche von 810 m<sup>2</sup> offensichtlich eine räumlich abgetrennte und landwirtschaftlich genutzte Fläche darstelle, die mit den vorliegenden streitgegenständlichen Grundstücken nicht übereinstimme.

Etwaige Verfahrensfehler lägen nicht vor. In der Ortslage C seien unvermessene Hof- und Hausgärten üblich, so dass im Liegenschaftskataster kein Nachweis über den Grenzverlauf vorliege. Zur Auflösung der Anteile an ungetrennten Hofräumen und Hausgärten seien von dem Katasteramt Köthen aus Gründen einer zweckmäßigen Abwicklung des Bodensonderungsverfahrens Flurstücksgrenzen gebildet worden. Aus verwaltungseffizienten Gründen sollten die beteiligten Grundstückseigentümer erst im Rahmen der Bekanntgabe des Bodensonderungsverfahrens Gelegenheit erhalten, zu diesen vorab gebildeten Flurstücksgrenzen ihre Zustimmung zu erteilen oder ihre Einwände vorzubringen. Der alte Bestand sei mit Bekanntgabe des Bodensonderungsplanes festgestellt worden. Die in das Bodensonderungsverfahren einbezogenen, im Bodensonderungsplan dargestellten Flurstücksgrenzen konnten erst mit dem zu erlassenden Bodensonderungsbescheid Bestandskraft erlangen. Ein durchgeführter Ortstermin habe allein der Sacherörterung zwischen Sonderungsbehörde und Grundstückseigentümern gedient. Eine zusätzliche oder spätere Sacherörterung vor Ort wäre auch danach jederzeit möglich gewesen.

Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung im Bodensonderungsverfahren gemäß § 18 BoSoG ist zulässig.

Der Beteiligte zu 1) ist als planbetroffener Grundstückseigentümer antragsberechtigt. Zwischen den Parteien ist im Übrigen unstrittig, dass dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung ein Verwaltungsvorverfahren nach dem 8. Abschnitt der Verwaltungsgerichtsordnung vorausgegangen ist und dieses mit Widerspruchsbescheid vom 13.06.2003 seinen Abschluss gefunden hat. Auch die Antragsfrist des § 18 Abs. 2 BoSoG ist eingehalten worden. Ausweislich der durch das Gericht beigezogenen Ver-

Waltungsakte ist ersichtlich, dass der Widerspruchsbescheid dem Beteiligten zu 1) mit Zustellungsurkunde am 17.06.2003 übergeben worden ist. Bereits mit Datum vom 16.07.2003 hat der Beteiligte zu 1) die gerichtliche Entscheidung beantragt worden. Zwar ist dieser Antrag an das Landgericht Magdeburg gerichtet, hierdurch ist aber in zulässiger Weise die Antragsfrist des § 18 Abs. 2 S. 1 BoSoG beachtet worden, da nur eine Antragstellung bei der Sonderungsbehörde oder der Widerspruchsbehörde keinen Antrag im Sinne dieser Vorschrift darstellt (Zimmermann, Kommentar zum Bodensonderungsgesetz § 18 BoSoG, Rdn. 22). Auch der Anwaltszwang ist durch den Beteiligten zu 1) beachtet worden.

Soweit die Beteiligten zu 2) bis 4) meinen, der Beteiligte zu 1) könne bereits deswegen keine Rechte aus dem vorliegenden Verfahren herleiten, weil er mit dem Kaufvertrag ein Grundstück ohne den streitgegenständlichen Streifen erworben habe, kann dem nicht gefolgt werden. Die Vereinbarung im notariellen Kaufvertrag ist erkennbar unter der Maßgabe einer nur vorläufigen Festlegung der Grundstücksgrenzen erfolgt und hindert den jetzigen Eigentümer des Kirchplatzes Nr. 2 nicht daran, nach dem Bodensonderungsverfahren die Zuweisung der streitgegenständlichen Fläche zu begehren, deren Grundstücksgrenzen und eigentumsrechtliche Zuordnung bisher nicht zweifelsfrei feststand.

Die zulässigen Anträge sind aber unbegründet.

Der Beteiligte zu 1) hat keinen Anspruch darauf, dass der Sonderungsplan der Beteiligten zu 2) im Hinblick auf den streitigen Grundstücksstreifen abzuändern ist.

Nach § 2 Abs. 2 BoSoG bestimmt sich die Reichweite unvermessenem Eigentums nach dem Ergebnis einer Einigung der betroffenen Grundstückseigentümer. Kommt eine derartige Einigung nicht zustande, so bestimmt sich das Eigentum nach dem Besitzstand, § 2 Abs. 2 S. 1 BoSoG. Für die Ermittlung dieses Besitzstandes sind vorhandene Gebäudesteuerbücher, Kataster- und Vermessungs- und andere Unterlagen zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Abs. 2 S. 4 BoSoG wird widerleglich vermutet, dass die Besitzverhältnisse im Zeitpunkt ihrer Ermittlung den Besitzstand darstellen.

Ausgehend hiervon ist nicht ersichtlich, dass der streitgegenständliche Grundstücksstreifen dem Grundeigentum des Beteiligten zu 1) zuzuordnen ist.

~~Eine~~ Einigung der beteiligten Grundstückseigentümer, namentlich des Beteiligten zu 1) und der Beteiligten zu 3), der Stadt C , ist nicht zustande gekommen. Auch die Äußerungen dieser Beteiligten im vorliegenden Rechtsstreit lassen nicht erkennen, dass zwischen beiden Beteiligten eine Einigung hinsichtlich der Zuordnung des streitgegenständlichen Grundstücksstreifens in das Eigentum des Beteiligten zu 1) möglich ist, so dass ein – wie vom Beteiligten zu 1) behauptet – Fehlen eines außergerichtlichen Einigungsversuches unschädlich ist.

Aus den von den Beteiligten vorgelegten Unterlagen sowie den vom Gericht beigezogenen Verwaltungsakten und den im Übrigen unstrittigen Rechtsverhältnissen an den Grundstücken sind aber die aktuellen Besitzverhältnisse im Zeitpunkt der Ermittlung des Besitzstandes ersichtlich.

Hiernach hat der Beteiligte zu 1) aufgrund des notariellen Kaufvertrages das Grundstück ohne den streitgegenständlichen Grundstücksstreifen käuflich erworben, da die Anlage zum Kaufvertrag die Grundstücksgrenze zeichnerisch im Verlauf der Gebäudegrenze dokumentiert. Eine Inbesitznahme des Grundstücksteils ist hierdurch nicht dokumentiert.

Darüber hinaus ist weder feststellbar noch von dem Beteiligten zu 1) vorgetragen, dass er den streitgegenständlichen Grundstücksstreifen seit Erwerb des Eigentums nutzt, sei es als Parkfläche oder, z. B. durch Abstellen von Blumenkübeln, als eine Art Vorgarten. Auch hat der Beteiligte zu 1) nicht dargelegt, dass er z.B. Reparatur- oder Reinigungsarbeiten an dem Pflaster durchgeführt oder bauliche Veränderungen vorgenommen habe.

Auch die im Übrigen vorgebrachten oder festzustellenden Umstände lassen nicht erkennen, dass die Besitzverhältnisse des Beteiligten zu 1) im Zeitpunkt der Ermittlung des Besitzstandes auch den streitgegenständlichen Grundstücksstreifen umfassten.

Allein der Umstand, dass der streitgegenständliche Streifen anders gepflastert ist als der Kirchplatz lässt nicht zweifelsfrei den Schluss zu, dass dieser und die im Übrigen ebenfalls vorhandenen weiteren Pflasterstreifen vor den Häusern des Kirchplatzes jeweils durch die Hauseigentümer gepflastert wurden. Dies kann allein schon den Grund in einer bewusst gewählten Unterschiedlichkeit des Pflasterbildes haben oder darin, dass die Pflasterung des Kirchplatzes und der anliegenden Flächen zu unterschiedlichen Zeiten durchgeführt wurde. Dabei zeigt auch das Pflaster des Kirchplatzes kein einheitliches Bild, da z.B. der Zugang zum Eingang der Kirche ebenfalls ein anderes Pflaster als das des übrigen Kirchplatzes zeigt.

Die vom Beteiligten zu 1) vorgelegte Zeichnung lässt ebenfalls nicht zweifelsfrei Grundstücksgrenzen erkennen, zeigt möglicherweise nur den Verlauf des Gehweges, der zwischen Kirchplatz und Häuserfront verläuft. Auch der von dem Beteiligten zu 1)

vorgelegte Stich, der nicht den streitgegenständliche Grundstücksstreifen zeigt, lässt nicht zweifelsfrei den Schluss zu, dass der Streifen vor den Häusern am Kirchplatz jeweils durch die Grundstückseigentümer der Hausgrundstücke genutzt wurde. Dabei ist bereits nicht zu ermitteln, inwieweit die künstlerische Freiheit Einfluss auf die Gestaltung des Stichts genommen hat und ob hiermit tatsächlich die reale Situation wiedergegeben wird. Auch kann nicht zweifelsfrei davon ausgegangen werden, dass die Situation vor allen Grundstücken am Kirchplatz in C identisch war.

Soweit der Beteiligte zu 1) auf einen Grundbuchauszug Bezug nimmt, der eine Grundstücksgrenze von 810 m<sup>2</sup> benennt, zeigt bereits die Bezeichnung der Grundstücksfläche, dass ein landwirtschaftliches Grundstück außerhalb des Innenstadtbereichs der Stadt C gemeint ist, das durch das vorliegenden Rechtsstreit nicht betroffen ist.

Unter Berücksichtigung des Vorgenannten greift die gesetzliche Vermutung des § 2 Abs. 2 S. 4 BoSoG, wonach der tatsächliche Besitzstand den Besitzverhältnissen im Zeitpunkt ihrer Ermittlung entspricht, mit der Folge, dass der streitgegenständliche Grundstücksstreifen nicht dem Grundstück des Beteiligten zu 1) zuzuordnen war.

Etwaige Verfahrensfehler bei Durchführung der Festlegung der Grundstücksgrenzen sind im Übrigen auch nicht ersichtlich.

Soweit der Beteiligte zu 1) keine Kenntnis von dem Ortstermin erlangt haben will, ist seinem Recht auf Gehör zumindest in dem jetzigen Verfahrensabschnitt genüge getan. Soweit der Beteiligte zu 1) meint, die Feststellung des Sonderungsgebietes sei fehlerhaft gewesen, da insbesondere das Flurstück Nr. 2055 nicht in das Sonderungsgebiet mit einbezogen worden sei, kann dem ebenfalls nicht gefolgt werden. Das Sonderungsgebiet wird durch die Bodensonderungsbehörde bestimmt. Entsprechend § 1 der Sonderungsplanverordnung werden hiernach die Umringgrenzen, also das Plangebiet, festgelegt. Dabei können gegebenenfalls weitere Grundstücke in einem weiteren Bodensonderungsverfahren einer Entscheidung zugeführt werden, ohne dass die Bodensonderungsbehörde gehalten ist, alle unvermessenen Grundstücke einer Stadt oder Gemeinde zum Planungsgebiet zu erklären. Im Übrigen ist die bezüglich des streitigen Grundstücksstreifens erforderliche Einigungsmöglichkeit zwischen den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke, dem Beteiligten zu 1) und der Beteiligten zu 3) im vorliegenden Verfahren gewährleistet worden.

Auch der Antrag zu Ziffer 2. ist nicht begründet.

Das Bodensonderungsverfahren vermag nur die Zuordnung von Grundstücksflächen durch Hoheitsakt zu gewährleisten.

Demgegenüber begehrt der Beteiligte zu 1) letztlich ein Wegerecht für fremde Grundstücke, die hiernach weder durch schuldrechtliche Vereinbarung der jeweiligen Grundstückseigentümer noch durch grundbuchrechtliche Eintragungen gewährleistet werden sollen, vielmehr dem Beteiligten zu 1) durch Hoheitsakt im Bodensonderungsverfahren zugesprochen werden sollen. Eine derartige Rechtsfolge ist aber nach dem Bodensonderungsgesetz vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Das Bodensonderungsgesetz dient vielmehr der Zuweisung von Grundstücksflächen an jeweilige Eigentümer und damit der Klärung der jeweiligen Grundstücksgrenzen und vermag insoweit ein Wegerecht nicht zu ermöglichen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 18 Abs. 5 S. 2 BoSoG i. V. m. § 91 ZPO.

Die Streitwertberechnung beruht auf § 18 Abs. 5 S. 2 BoSoG i. V. m. § 3 ZPO.

Hierbei wurde der Wert des Antrages zu 1. mit 5.229,12 € ermittelt, dies ausgehend von dem Interesse des Beteiligten zu 1) an der Erlangung dieser Grundstücksfläche, der diese mit 75 m<sup>2</sup> (2,50 m x 30 m) angegeben hat, wobei der Quadratmeterpreis nach dem Kaufvertrag mit 136,36364 DM festgelegt wurde. Bezüglich der beiden Zufahrtswege ist von der Kammer ein Streitwert von insgesamt 2.000,00 € festgesetzt worden, insgesamt also 7.229,12 €.

Bock

Förger

Becker

