



Landgericht Magdeburg

Geschäfts-Nr.:

3 T 851/07

38/2007 Amtsgericht Magdeburg

- Ausfertigung -

Magdeburg, 07.07.2008

Beschluss

In dem Bodensonderungsverfahren

1. der Frau Cordelia W

2. des Herrn Uwe W

beide wohnhaft: Hauptstr. 38,

A

Antragsteller

Prozessbevollmächtigter zu 1 u. 2: Rechtsanwalt Dr. jur. Günter Scholz,
Landsberger Str. 13 -15, 06112 Halle,

gegen

das Land Sachsen Anhalt, vertr. d. d. Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt, dieses vertr. d. d. Leiter des Amtes, Neustädter Passage 15,
06122 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 07. Juli 2008 beschlossen:

Der Sonderungsbescheid des Antragsgegners vom 14. März 2007 zum
Sonderungsplan Nr. 38/2005 in Gestalt des Widerspruchsbescheides des
Ministeriums des Innern des Landes Sachsen-Anhalt vom 03. Dezember 2007,
Az.: 44.12-23407 N-151, wird insoweit aufgehoben, als durch die
Sonderungsbehörde die Reichweite des Eigentumsrechtes der Antragsteller an
dem im Grundbuch von A , Blatt 327, eingetragenen Grundstück der Flur 2,
Gemarkung A , lfd. Nrn. 15 und 16 des Bestandsverzeichnisses Flurstück
166, dahin bestimmt worden ist, dass das betreffende Grundstück in östlicher
Richtung durch ein im Eigentum der Gemeinde A stehendes Grundstück,
eingetragen im Grundbuch von A , Blatt 469, lfd. Nr. 15 des
Bestandsverzeichnisses, Gemarkung A , Flur 2, Flurstück 167
(„Fischerschlippe“), begrenzt wird.

Der Antragsgegner wird verpflichtet, die Antragsteller unter Beachtung der
Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu bescheiden.

Der Antragsgegner trägt die Kosten des Verfahrens.

Der Streitwert des Verfahrens wird auf 1.000,00 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Das im Eigentum der Antragsteller stehende Grundstück, gelegen in der Hauptstr. 38 in A , stellte vormals einen Anteil an unvermessenem Hofräumen und Hausgärten dar.

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. 38/2005 wird das Grundstück der Antragsteller in östlicher Richtung durch ein im Eigentum der Gemeinde A stehendes Grundstück, welches als Zuwegung dient, begrenzt.

Mit Bescheid vom 14. März 2007 stellte der Antragsgegner den Sonderungsplan Nr. 38/2005 verbindlich fest.

Den gegen den Sonderungsbescheid vom 14. März 2007 gerichteten Widerspruch der Antragsteller wies das Ministerium des Inneren des Landes Sachsen-Anhalt mit Bescheid vom 03. Dezember 2007 zurück.

Wegen der Einzelheiten beider Verwaltungsakte wird auf die Bescheide vom 14. März 2007 (Bl. 6 – 11 d. A.) und 03. Dezember 2007 (Bl. 20 – 24 d. A.) Bezug genommen.

Die Antragsteller, denen der Widerspruchsbescheid am 07. Dezember 2007 zugestellt worden ist, haben mit bei dem Landgericht am 27. Dezember 2007 eingegangenen Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten vom 21. Dezember 2007 Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt.

Sie meinen, zu Unrecht habe die Sonderungsbehörde in dem von ihnen angegriffenen Sonderungsplan Nr. 38/2005 ein das in ihrem Eigentum stehende Grundstück in östlicher Richtung begrenzendes gemeindliches Grundstück ausgewiesen. Die im Plangebiet vormals bestehenden Anteile an ungetrennten Hofräumen hätten sämtlich im Eigentum von Privatpersonen gestanden. Zu Unrecht habe sich die Gemeinde A im Rahmen des Sonderungsverfahrens des Eigentums an einem das Grundstück der Antragsteller begrenzenden Grundstücks berührt.

Die Antragsteller beantragen, den Sonderungsbescheid des Antragsgegners vom 14. März 2007 zum Sonderungsplan Nr. 38/2005 in Gestalt des Widerspruchsbescheides des Ministeriums des Innern des Landes Sachsen-Anhalt vom 03. Dezember 2007 aufzuheben.

Der Antragsgegner beantragt, den Antrag zurückzuweisen.

Er verteidigt den angefochtenen Sonderungsplan.

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

II.

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

Der Antrag ist auch im Übrigen nach § 18 Abs. 2 BoSoG zulässig, insbesondere form- und fristgerecht gestellt worden.

Der Antrag ist begründet. Er führt zur Aufhebung des angefochtenen Sonderungsbescheides in dem aus der Beschlussformel ersichtlichen Umfang und zur Verpflichtung der Sonderungsbehörde zur Neubescheidung der Antragsteller.

Der Antragsgegner hat die östliche Grenze des im Eigentum der Antragsteller stehenden Grundstückes der Gemarkung A....., Flurstück 166, Hauptstr. 38, in dem angefochtenen Sonderungsbescheid unzutreffend 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 beteiligten Grundstückseigentümer (§ 2 Abs. 1 BoSoG). Eine solche Einigung ist während des durch die Sonderungsbehörde am 02. März 2006 abgehaltenen Ortstermins nicht erzielt worden. Während zwischen den Antragstellern und der Eigentümerin des an deren Grundstück angrenzenden Grundstückes Hauptstr. 39 in A..... während des Termins Einvernehmen über die Abgrenzung der beiden Grundstücke zueinander bestand, widersprachen die Eigentümer beider Grundstücke der durch die Gemeinde A..... während des Termins vorgenommenen Berührung des Eigentumsrechtes an einer Zuwegung, der sog. „Fischerschlippe“, die nach der Auffassung der beteiligten Gemeinde zwischen beiden Grundstücken verlaufen sollte.

Da eine Einigung zwischen den beteiligten Grundeigentümern nicht zustande gekommen war, hatte der Antragsgegner die Reichweite des Eigentums gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BoSoG nach dem Besitzstand zu bestimmen. Für dessen Ermittlung waren gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 BoSoG vorhandene Gebäudesteuerbücher, Kataster- und Vermessungs- sowie andere Unterlagen zu berücksichtigen.

In derartigen Unterlagen waren keine für die Ermittlung des Besitzstandes relevanten Aussagen enthalten. Während das im Eigentum der Antragsteller stehende Grundstück Hauptstr. 38 und das benachbarte Grundstück Hauptstr. 39 sowohl im Liegenschaftskataster als auch im Grundbuch als „ungetrennte Hofräume“ ausgewiesen waren, enthielten die Katasterunterlagen hinsichtlich eins im Eigentum der Gemeinde A..... stehenden Grundstückes keine Angaben.

Da Unterlagen im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 BoSoG für die Ermittlung des Besitzstandes nicht herangezogen werden konnten, hatte die Sonderungsbehörde den Besitzstand gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 BoSoG unter Einbeziehung der bekannten Eigentümer und Nutzer zu bestimmen, wobei gemäß § 2 Abs. 2 Satz 4 BoSoG die widerlegliche Vermutung zugrunde zu legen war, dass die Besitzverhältnisse im Zeitpunkt ihrer Ermittlung den Besitzstand darstellten.

Zu Unrecht hat der Antragsgegner danach die Reichweite des Eigentumsrechtes der Antragsteller an dem Grundstück Hauptstr. 38 in A in dem Sonderungsplan Nr. 38/2005 u. a. dahin bestimmt, dass das betreffende Grundstück in östlicher Richtung durch ein im Eigentum der Gemeinde A stehendes Grundstück begrenzt wird. Eine solche Feststellung der Reichweite des Eigentumsrechtes der Antragsteller wird durch das Ergebnis der Ermittlungen nicht getragen.

Zutreffend geht der Antragsgegner in seiner Antragserwiderungsschrift vom 18. Februar 2008 davon aus, dass der Besitzstand im Zeitpunkt der Ermittlungen dadurch gekennzeichnet war, dass das im Eigentum der Antragsteller stehende Grundstück Hauptstr. 38 unmittelbar an das benachbarte Grundstück Hauptstr. 39 angrenzte. Der insoweit festgestellte Besitzstand wurde durch den beide Grundstücke begrenzenden Zaun dokumentiert.

Entgegen der Auffassung des Antragsgegners sind die durch diesen neben dem aktuellen Besitzstand festgestellten Tatsachen nicht geeignet, die Vermutung, dass der Besitzstand durch die im Zeitpunkt der Ermittlung festgestellten Besitzverhältnisse bestimmt wird, zu widerlegen.

Die durch die Gemeinde A zu den Akten der Sonderungsbehörde eingereichte Erklärung, in welcher zahlreiche Einwohner der Gemeinde A zum Ausdruck bringen, die sog. Fischerschlippe auf dem Flurstück 57/3 der Flur 2 sei bereits von den Fischern als Zugang zum „salzigen See“ genutzt worden und werde überdies seit Menschengedenken als öffentlicher Weg genutzt, ist nicht ausreichend geeignet, als Indiz für ein bestehendes Eigentumsrecht der Gemeinde A an einem das Grundstück der Antragsteller in östlicher Richtung begrenzenden Grundstück zu dienen. Aus dem Umstand, dass eine Grundstücksteilfläche durch die Allgemeinheit über einen langen Zeitraum als Weg genutzt wird, kann gerade mit Rücksicht auf die geringe Bedeutung, welche Eigentumsrechten während des Bestehens der früheren DDR beigemessen wurde, nicht der Schluss gezogen werden, die durch die Allgemeinheit genutzte Grundstücksteilfläche habe im Eigentum der Gemeinde gestanden. Denkbar ist ausgehend von der durch die Gemeinde A zu den Akten der Sonderungsbehörde eingereichten Erklärung auch, dass eine Nutzung der Grundstücksteilfläche durch die Allgemeinheit ohne Rücksicht auf bestehendes privates Eigentum an derselben erfolgte.

Auch aus der im Jahre 1993 angefertigten Lichtbildaufnahme, welche die Sonderungsbehörde in rechtlich nicht zu beanstandender Weise in ihre Ermittlungen einbezogen hat, kann nicht auf ein Eigentumsrecht der Gemeinde A an der Grundstücksteilfläche geschlossen werden. Obgleich auf der Luftbildaufnahme ein Weg erkennbar ist, kann allein aus dessen Vorhandensein nicht der Schluss gezogen werden, die von der Zuwegung umfasste Grundstücksteilfläche stehe im Eigentum der Gemeinde A.

Gleiches gilt für die im Jahre 1994 angefertigte topografische Karte, in welche weder zu den Besitzverhältnissen noch zu den Eigentumsrechten an Grundstücken Angaben enthalten sind.

Weitere Tatsachen, welche die durch § 2 Abs. 2 Satz 4 BoSoG begründete Vermutung widerlegen könnten, hat auch die Gemeinde A nicht dargelegt. Sie hat insbesondere nicht dargelegt, inwieweit sie in den zurückliegenden Jahrzehnten Aktivitäten mit dem Ziel der Unterhaltung des Weges, an welchem ihr nach ihrer

Auffassung ein Eigentumsrecht zusteht, entfaltet hat. Auch ist weder durch die Gemeinde dargelegt worden noch sonst ersichtlich, dass diese der durch die Antragsteller vorgenommenen Errichtung des Zaunes, durch welche die Gemeinde letztlich von der Ausübung der Sachherrschaft über den Weg ausgeschlossen wurde, entgegengetreten ist.

Im Übrigen wird die durch § 2 Abs. 3 Satz 4 BoSoG begründete Vermutung, dass der Besitzstand durch die im Zeitpunkt der Ermittlung bestehenden Besitzverhältnisse begründet wird, durch den im Jahre 1943 angefertigten Katasterauszug (Ergänzungskarte Nr. 24) gestützt. Dieser weist keinen über die Anteile an den ungetrennten Hofräumen, bei welchen es sich nunmehr um die Grundstücke Hauptstr. 38 und 39 handelt, führenden Weg aus.

Da die durch den Antragsgegner in dem Sonderungsplan Nr. 38/2005 festgestellte Reichweite der Eigentumsrechte der Antragsteller und der Gemeinde A durch das Ergebnis der behördlichen Ermittlungen nicht getragen wird, unterliegt der angefochtene Sonderungsbescheid vom 14. März 2007 in Gestalt des durch das Ministerium des Innern des Landes Sachsen-Anhalt am 03. Dezember 2007 erlassenen Widerspruchsbescheides der Aufhebung.

Mit Rücksicht auf die im Hinblick auf die Aufstellung von Sonderungsplänen bestehende besondere Sachkunde des Antragsgegners erachtet es die Kammer als sachgerecht, den Antragsgegner unter Aufhebung des angefochtenen Sonderungsbescheides in dem aus der Beschlussformel ersichtlichen Umfang gemäß § 18 Abs. 4 Satz 4 BoSoG zur Neubescheidung der Antragsteller zu verpflichten.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 18 BoSoG in Verbindung mit § 128 BauGB und § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO.

Den Streitwert des Verfahrens hat die Kammer nach § 48 Abs. 1 GKG in Verbindung mit § 3 ZPO anhand des Interesses der Antragsteller an der Abänderung des angefochtenen Sonderungsbescheides festgesetzt. Der Bemessung dieses Interesses hat die Kammer einen nach freiem Ermessen geschätzten Verkehrswert der Zuwegung von 1.000,00 € zugrunde gelegt.

Kütemeyer

Soehring

Bruchmüller

Ausgefertigt/14.07.2008

(Arndt) Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
des Landgerichts

