

Gericht: OVG Lüneburg 1.
Senat

Entscheidungsdatum: 10.02.2010

Aktenzeichen: 1 LA 32/09

Dokumenttyp: Beschluss

Quelle:



Normen: § 2 Nr 2 VermG ND, § 3 Abs 2
VermG ND, § 3 Abs 1 VermG
ND, § 7 Abs 1 S 2 VermG ND

Einmessung eines Gebäudes nach § 7 Abs. 1 Satz 2 NVermG

Leitsatz

1. Die für eine Aktualisierung des Liegenschaftskatasters nach § 7 Abs. 1 NVermG erforderliche Vermessungsreife besteht regelmäßig bereits dann, wenn der Bau so weit abgeschlossen ist, dass der Gebäudegrundriss feststeht. Das gilt auch, wenn noch ein besonders breiter Dachvorsprung geplant ist (hier: 1,2 m für einen Carport).
2. Es ist nicht ermessensfehlerhaft, wenn die Vermessungsbehörde nach zweimaliger Fristverlängerung und insgesamt über siebenmonatiger Frist seit Eintritt der Vermessungsreife die Aktualisierung des Liegenschaftskatasters selbst veranlasst und den Grundstückseigentümer zu den hierfür entstandenen Kosten heranzieht.

weitere Fundstellen

DVBl 2010, 460 (Leitsatz)

DÖV 2010, 452 (Leitsatz)

Verfahrensgang

vorgehend VG Oldenburg (Oldenburg), 13. Januar 2009, Az: 1 A 783/08, Urteil

Gründe

- 1 Die Klägerin wendet sich gegen die Heranziehung zu Vermessungskosten für die Einmessung eines neuen Wohnhauses mit Carport.
- 2 Die Beklagte wies die Klägerin mit Schreiben vom 16. Januar 2007 darauf hin, dass sich auf ihrem Grundstück C.-weg 6 in Cloppenburg Gebäude oder Gebäudeteile befänden, die noch nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen seien. Sie gab Erläuterungen zu den daraus folgenden gesetzlichen Verpflichtungen und bat, die Vermessung bis zum 16. Februar 2007 in Auftrag zu geben, widrigenfalls sie selbst die erforderlichen Arbeiten kostenpflichtig für die Klägerin veranlassen werde.
- 3 Aus einer Stellungnahme der Beklagten vom 20. September 2007 zu einer Strafanzeige wegen Hausfriedensbruchs ergibt sich weiter, dass die Klägerin wenige Tage später fernmündlich die Bitte um Zurückstellung äußerte, weil noch ein Carport gebaut werden solle. Die Beklagte verlängerte die Frist bis zum 1. Juli 2007.
- 4 Nach einem Telefonat vom 9. Juli 2007 mit dem Lebensgefährten der Klägerin, dessen Inhalt streitig ist, stellte die Beklagte die Sache weitere zwei Monate bis zum 1. September 2007 zurück.
- 5 Am 13. September 2007 nahm die Beklagte die Vermessung vor. Die Außenmauern des Carports waren zu diesem Zeitpunkt jedenfalls teilweise errichtet. Mit Formblattschreiben vom gleichen Tage unterrichtete die Beklagte die persönlich nicht

angetroffene Klägerin über die getroffene Maßnahme, wobei sie die bei den Auswahlmöglichkeiten ankreuzte:

- 6 "Diese Arbeiten erfolgten aufgrund Ihres Auftrages <handschriftlich ergänzt: > (telef.)"
Die Klägerin erstattete erfolglos Strafanzeige wegen Hausfriedensbruchs.
- 7 Mit Bescheid vom 15. Februar 2008 zog die Beklagte die Klägerin zu Kosten in Höhe von 680,-- € heran.
- 8 Mit ihrer dagegen gerichteten Klage vertrat die Klägerin die Auffassung, die genehmigte Baumaßnahme sei noch nicht abgeschlossen. Das Wohnhaus selbst sei erst Ende August 2007 bezugsfertig gewesen. In dem Telefonat vom 9. Juli 2007 habe ihr Lebensgefährte der Beklagten ausdrücklich untersagt, eigenmächtig eine Vermessung vorzunehmen, bevor der Carport fertig gestellt worden sei. Sie habe auch darauf hingewiesen, dass sie die Vermessung von einem Vermessungsbüro ihrer Wahl ausführen lassen wolle. Die Vermessung sei fehlerhaft. Aufgenommen worden sei der Carport mit 7,80 m Länge und 2,81 m Breite. Es solle jedoch 9 m lang und mehr als 3 m breit werden. Maßgeblich sei in diesem Fall die Dachfläche, da deren Bemessung auch relevant für die einzuhaltenden Grenzabstände sei.
- 9 Das Verwaltungsgericht hat die Klage abgewiesen, weil die Klägerin zu Recht zu Vermessungskosten herangezogen worden sei. Sie habe zwar keinen Auftrag erteilt, aber Anlass zu der Vermessung gegeben, weil sie die erforderliche Aktualisierung des Katasters nicht von sich aus rechtzeitig in Auftrag gegeben habe. Die Beklagte sei nicht verfrüht vorgegangen, weil an dem neuen Wohnhaus seit Januar 2007 keine Veränderungen mehr vorgenommen worden seien; das Wohnhaus sei in vermessungsrechtlichem Sinne "fertiggestellt" gewesen. Auf die Bezugsfähigkeit komme es nicht an. Gleichwohl habe die Beklagte die Vermessung mit Rücksicht auf den Carport sechs Monate und noch einmal zwei Monate zurückgestellt. Die Entscheidung, die Vermessung nicht noch ein drittes Mal zurückzustellen, sei wegen der erforderlichen Aktualität des Liegenschaftskatasters unter Ermessensgesichtspunkten nicht zu beanstanden.
- 10 Daran ändere nichts, dass vom Carport im Zeitpunkt der Vermessung nur die Seitenwände errichtet gewesen seien. Der Dachüberstand sei vermessungsrechtlich irrelevant.
- 11 Aus Nr. 1.3 LiegVermErlass, wonach Gebäude innerhalb eines Jahres nach ihrer Fertigstellung im Kataster nachgewiesen sein sollten, lasse sich etwas anderes nicht herleiten. Damit werde nicht der Beginn der Erfassung, sondern der Zeitraum festgelegt, innerhalb dessen die Eintragung abgeschlossen sein solle.
- 12 Da der Bescheid über die Eintragung der Vermessungsergebnisse in das Liegenschaftskataster bestandskräftig geworden sei, könne die Klägerin im Übrigen ohnehin nur noch abrechnungsbezogene Einwendungen geltend machen.
- 13 Mit ihrem dagegen gerichteten, auf ernstliche Zweifel, grundsätzliche Bedeutung und Verfahrensfehler gestützten Antrag auf Zulassung der Berufung macht die Klägerin geltend, sie habe die erforderliche Aktualisierung des Katasters nicht verabsäumt. Zudem sei das Messergebnis falsch.
- 14 Eine Fertigstellung in vermessungsrechtlicher Hinsicht habe nicht vorgelegen, weil der Dachüberstand für den Carport mit 1,2 m die übliche Breite überschreite. Zudem sei das Ermessen für eine Zurückstellung der Vermessung fehlerhaft ausgeübt. Eine bewusste Verzögerung der Einmessung sei nicht zu befürchten, weil die Baugenehmigung nur drei Jahre lang ausgenutzt werden könne. Mit der voreiligen Einmessung werde die Wirklichkeit auch gerade nicht zuverlässig abgebildet, weil der Dachüberstand fehle.
- 15 Demgegenüber habe sie ein schwerwiegendes Interesse daran gehabt, die Vermessung gerade von einem bestimmten Vermessungsbüro durchführen zu lassen, mit dem ihr Lebensgefährte in ständiger Geschäftsbeziehung stehe. Wäre sie rechtzeitig vorher informiert worden, dann hätte sie das Nötige noch veranlassen können.

- 16 Die Entscheidung sei willkürlich, ohne vorherige Information und unter Verstoß gegen die sonstige Praxis der Beklagten getroffen worden.
- 17 Falsch sei, dass die Seitenwände des Carports errichtet seien. Weder seien sie vollständig aufgemauert noch sei eine Giebelwand vorhanden. Unstreitig fehle ein Dach.
- 18 Das Vermessungsergebnis sei falsch. Ihr gegenüber sei kein angreifbarer Bescheid über die Eintragung in das Liegenschaftskataster erteilt worden. Von Bestandskraft könne daher keine Rede sein.
- 19 Die Beklagte tritt dem Vorbringen entgegen.
- 20 Der Antrag hat keinen Erfolg.
- 21 Die eingangs der Antragsschrift angeführten Zulassungsgründe der grundsätzlichen Bedeutung und der Verfahrensfehler sind nicht in der erforderlichen Weise substantiiert.
- 22 Ernstliche Zweifel im Sinne des § 124 Abs. 2 Nr.1 VwGO liegen nach ständiger Rechtsprechung des Senats (vgl. z.B. Beschl. v. 31.7.1998 -1 L 2696/98 -, NVwZ 1999, 431) erst dann vor, wenn für das vom Zulassungsantragsteller favorisierte Entscheidungsergebnis die „besseren Gründe“ sprechen, das heißt wenn ein Obsiegen in der Hauptsache wahrscheinlicher ist als ein Unterliegen. Dabei dürfen nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (2. Kam. d. 1. Sen., Beschl. v. 23.6.2000 - 1 BvR 830/00 -, DVBl. 2000, 1458) die Anforderungen an die Darlegungslast der Beteiligten nicht überspannt werden. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit eines verwaltungsgerichtlichen Urteils sind schon dann anzunehmen, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Gegenargumenten in Frage gestellt wird.
- 23 Das ist der Klägerin nicht gelungen.
- 24 Das Verwaltungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass die zuständige Behörde nach § 7 NVermG auch ohne Auftrag des Grundstückseigentümers und gegen seinen Willen, aber auf dessen Kosten die erforderliche Aktualisierung des Liegenschaftskatasters veranlassen kann, wenn der Grundstückseigentümer seine diesbezüglichen Pflichten selbst nicht erfüllt. Dagegen wendet sich der Zulassungsantrag auch nicht grundsätzlich, sondern nur mit dem Argument, die Vermessung sei zu früh vorgenommen worden.
- 25 Das greift jedoch nicht durch. Allerdings ergibt sich nicht unmittelbar aus dem Gesetz, wann "Vermessungsreife" eingetreten ist.
- 26 Gegenstand des Liegenschaftskatasters im Sinne des § 3 Abs. 1 NVermG sind nach der Begriffsbestimmung des § 2 Nr. 2 NVermG auch Gebäude, d.h. dauerhaft errichtete Bauwerke, die für die Beschreibung des Grund und Bodens bedeutsam sind. Auch auf sie bezieht sich damit die Bestimmung des § 3 Abs. 2 Satz 1 NVermG. Danach müssen Liegenschaften identifiziert und in ihren Begrenzungen bestimmt werden können. Das setzt ein übereinstimmendes methodisches Verständnis der Eintragungstechnik voraus. Dies wird in Niedersachsen durch die Verwaltungsvorschrift zu Liegenschaftsvermessungen sichergestellt (LiegVermErlass, RdErl. d. MI v. 3.8.2005, NdsMBI. 2005, 587, dort Verweis in Nr. 10). Unter Nr. 3.1 heißt es dort:
 - 27 "Die Lage des Gebäudes, die Hausnummer, der Grundriss, die Gebäude- oder Bauwerksfunktion, die Bauweise (nur offene Halle) und der Eigenname sind zu erfassen. Der Grundriss wird durch prägende Elemente, i. d. R. durch die Außenwände im Erdgeschoss (aufsteigendes Mauerwerk), gebildet."
- 28 Zwar sind Erlasse für die gerichtliche Überprüfung nicht verbindlich, soweit sie nicht unter dem Gesichtspunkt des Gleichheitssatzes zu einer Selbstbindung der Behörde geführt haben. Ein Abstellen auf den Grundriss entspricht jedoch den Anforderungen sowohl des § 3 Abs. 2 Satz 1 NVermG als auch denen der Praxis und ist deshalb rechtlich nicht zu beanstanden. Angesichts der Vielfalt architektonischer Ausdrucksmöglichkeiten wird es zwar immer Fälle geben, in denen es angemessen ist,

hiervon abzuweichen. Das stellt die Maßgeblichkeit des Grundsatzes jedoch nicht in Frage.

- 29 Im vorliegenden Fall ist eine abweichende Handhabung nicht mit Rücksicht darauf gerechtfertigt oder gefordert, dass die Klägerin ihren Carport mit einem besonders breiten Dachüberstand von 1,2 m versehen will. Sie hat auch auf Nachfrage nicht substantiiert, warum die Eintragung eines Dachvorsprungs im Liegenschaftskataster für die Beurteilung abstandsrechtlicher Fragen Bedeutung erlangen könnte. Wie ihr schon mit Hinweisverfügung vom 15. Juli 2009 erläutert wurde, wäre abstandsrechtlich in einem Genehmigungsverfahren auf die vorgelegten Bauzeichnungen abzustellen, bei einem bauaufsichtlichen Einschreiten - auch auf Nachbareinwendungen hin - auf den tatsächlichen Grenzabstand. Daran ändert auch eine bestandskräftige Eintragung im Liegenschaftskataster nichts.
- 30 Nur ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das Niedersächsische Innenministerium mit Runderlass vom 12. Dezember 2008 (Nds.MBI. 2009, 24) - also nach der hier zu beurteilenden Maßnahme - die Verwaltungsvorschrift zu Liegenschaftsvermessungen mit Regelungen für den einheitlichen Nachweis von Gebäuden im Liegenschaftskataster präzisiert hat, die zu den dargelegten Erwägungen nicht in Widerspruch stehen. Danach ist sogar fraglich, ob Carports der hier streitigen Art überhaupt als bedeutsam für die Beschreibung des Grund und Bodens im Sinne des § 2 Nr. 2 NVerMg zu gelten haben; zudem sollen danach Überdachungen mit einer Länge oder Breite kleiner als 3 m unberücksichtigt bleiben.
- 31 Daraus, dass für die Eintragung regelmäßig auf den Gebäudegrundriss abzustellen ist, folgt zugleich, dass die Aktualisierungspflicht des § 7 NVerMg bereits im Rohbauzustand einsetzen kann, sobald der Grundriss durch entsprechende Mauern in nach außen erkennbarer Weise abschließend festgelegt ist. Der Runderlass vom 8. Januar 2007 zur Aktualität des Gebäudebestandes im Liegenschaftskataster (Nds.MBI. 2007, 140) drückt dies zutreffend unter Nr. 1 mit der Formulierung aus:
- 32 "Im Sinne dieses RdErl. gelten Gebäude als fertig gestellt, sobald die Vermessungsreife gegeben ist. Diese liegt in der Regel vor, wenn die äußere Begrenzung der erfassungswürdigen Außenwände erstellt ist."
- 33 Auch z.B. ein im Rohbau "steckengebliebenes" Bauvorhaben, mit dessen alsbaldiger Beseitigung nicht zu rechnen ist, unterliegt daher der Aktualisierungspflicht. Auf Bezugsfertigkeit oder sonstige für die Nutzung maßgeblichen Merkmale kommt es demgegenüber nicht an.
- 34 In welchem Zeitraum der Grundstückseigentümer seine Aktualisierungspflicht aus § 7 Abs. 1 NVerMg zu erfüllen hat, ergibt sich aus dem Gesetz nicht unmittelbar. Grundsätzlich entsteht sie mit der "Vermessungsreife" sofort. Vor eigenen Maßnahmen nach § 7 Abs. 1 Satz 2 NVerMg muss die Behörde jedoch angemessene Fristen setzen. Die Verwaltungsvorschrift zu Liegenschaftsvermessungen geht unter 3.2 davon aus, dass in der Regel eine Frist von einem Monat angemessen ist. Für Fälle der vorliegenden Art besagt der Runderlass vom 8. Januar 2007 zur Aktualität des Gebäudebestandes im Liegenschaftskataster (Nds.MBI. 2007, 140) unter 1. zusätzlich:
- 35 "Sofern ein Eigentümer bittet, die Gebäudevermessung wegen noch nicht fertig gestellter Nebengebäude zurückzustellen, kann in begründeten Fällen eine angemessene Nachfrist von regelmäßig bis zu sechs Monaten eingeräumt werden."
- 36 Ergänzend ist zu beachten, dass die Verwaltungsvorschrift zu Liegenschaftsvermessungen unter 1.3 (unter dem Gesichtspunkt der Qualitätssicherung) von folgendem aus geht:
- 37 "Soweit kein Antrag gestellt wird, sollen Gebäude, die das Landschaftsbild in besonderer Weise prägen, oder deren Aktualität von besonderer Bedeutung ist, innerhalb eines Jahres nach ihrer Fertigstellung in die Nachweise eingetragen

sein. Zu diesen Gebäuden gehören markante oder herausgehobene Objekte wie z. B. Wohnhäuser oder Windkraftanlagen."

- 38 Das beschreibt zwar nur eine verwaltungsinterne Zielvorgabe für die behördliche Aufgabenerledigung, gibt aber zugleich einen Anhaltspunkt für die Dringlichkeit, mit der der Grundstückseigentümer zur Erfüllung seiner Aktualisierungspflicht anzuhalten ist. Solange eine Abwicklung innerhalb der Jahresfrist nicht in Frage gestellt wird, wäre danach begründeten Fristverlängerungswünschen in der Regel stattzugeben.
- 39 Daran gemessen ist das Vorgehen der Beklagten nicht zu beanstanden. Sie hat die unter dem 16. Januar 2007 nach Eintritt der Vermessungsreife berechtigterweise gesetzte Monatsfrist zunächst bis zur Jahresmitte und danach noch einmal um zwei Monate verlängert. Zu einer weiteren Verlängerung bestand kein Anlass. Schon der zweite Fristverlängerungswunsch, den der Lebensgefährte der Klägerin offenbar telefonisch geltend gemacht hatte, hatte keine guten Gründe mehr für sich, sondern beruhte nur noch auf der unzutreffenden Rechtsauffassung, dass es auf das Maß der Überdachung ankomme. Selbst wenn die Klägerin - wie sie nunmehr behauptet - schon damals deutlich gemacht haben sollte, dass sie ein bestimmtes Vermessungsbüro beauftragen wolle, wäre dies kein Grund für eine weitere Fristverlängerung über den 1. September 2009 hinaus gewesen, sondern die Klägerin hätte den Auftrag innerhalb dieser Frist erteilen können und müssen. Dass sie dies unterlassen hat, beruht nicht auf unzureichender Information durch die Beklagten; die Klägerin wusste bereits seit dem Hinweisschreiben der Beklagten vom 16. Januar 2007, was sie zu veranlassen hatte und welche Folgen eine Überschreitung der (verlängerten) Frist haben würde.
- 40 Die Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 154 Abs. 2 VwGO, 47 Abs. 1 und 3, 52 Abs. 1 GKG.