



AZ: 4 A 476/09 MD

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn M

Klägers,

g e g e n

das Landesamt für Vermessung und Geoinformation, vertreten durch den Präsidenten,
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg,

Beklagter,

wegen
Vermessungsrecht

hat das Verwaltungsgericht Magdeburg - 4. Kammer - auf die mündliche Verhandlung vom 26. Mai 2011 durch die Richterin am Verwaltungsgericht Kubon für Recht erkannt:

Der Bescheid des Beklagten vom 21.07.2009 wird aufgehoben.

Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Streitwert wird auf 1.700,00 € festgesetzt.

Tatbestand

Der Kläger wendet sich gegen den Bescheid des Beklagten vom 21.07.2009, mit dem dieser ihm gegenüber die Erforderlichkeit einer Gebäudevermessung festgestellt hat.

Der Beklagte führte am 01.07.2008 einen Feldvergleich des Flurstücks 158 der Flur 31 der Gemarkung S durch, bei dem er feststellte, dass dort einmessungspflichtige Gebäude bzw. Gebäudeteile errichtet worden waren. Mit Schreiben vom 24.11.2008 wurde der Kläger, zu diesem Zeitpunkt Grundstückseigentümer, unter Fristsetzung für die Antragstellung über die Nachweispflicht von Gebäuden im Liegenschaftskataster informiert. Gegebenenfalls werde mit Bescheid das förmliche Verfahren zur Feststellung der Erforderlichkeit einer Gebäudevermessung eingeleitet. Der Kläger teilte daraufhin mit, die Baumaßnahme sei noch nicht abgeschlossen. Nach erfolgter Fertigstellung werde er die Vermessung veranlassen. Das Verfahren wurde daraufhin bis Dezember 2009 zurückgestellt. Am 10.03.2009 wurde die Ehefrau des Klägers, M, als Eigentümerin des betroffenen Grundstücks in das Grundbuch eingetragen.

Nach einem undatierten Aktenvermerk kam der Beklagte im Sommer 2009 zu der Auffassung, dass die Baumaßnahme entgegen den Angaben des Klägers schon im Dezember 2008, spätestens im Juli 2009 fertig gestellt gewesen sei. Mit Bescheid vom 21.07.2009 wurde ohne nochmalige Anhörung die Erforderlichkeit der Gebäudevermessung gegenüber dem Kläger festgestellt und dieser aufgefordert, bis zum 27.08.2009 einen entsprechenden Antrag zu stellen.

Am 20.08.2009 hat der Kläger Klage erhoben, mit der er die Aufhebung dieses Bescheides begehrt. Die Baumaßnahme sei noch nicht abgeschlossen. Es fehlten noch „das geplante Solitärgebäude sowie umfangreiche, zum Teil weit hinausragende Überdachungen“. Auch sollten Stellplätze errichtet werden. Mit einer Nachtragsbaugenehmigung seien weitere Baumaßnahmen genehmigt worden. Eine Einmessungspflicht entstehe erst, wenn alle Bauabschnitte fertig gestellt seien.

Der Kläger beantragt,

den Bescheid des Beklagten vom 21.07.2009 aufzuheben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Das Gebäude sei fertig gestellt und einmessungspflichtig. Eine Vermessung könne unter Umständen auch schon in der Bauphase erfolgen. Allerdings seien Bautätigkeiten nicht mehr erkennbar, die Grünflächen und Innenhöfe gestaltet und auch die Stellplätze bereits errichtet. Der Kläger sei auch richtiger Adressat des Bescheides, denn bei der ersten Feststellung, dass einmessungspflichtige Baumaßnahmen vorgenommen worden seien, sei er noch Eigentümer des Grundstücks gewesen. Ein späterer Eigentumswechsel führe nicht dazu, dass für die Feststellung der Erforderlichkeit der Vermessung durch Bescheid der neue Eigentümer heranzuziehen wäre.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist begründet, denn der angefochtene Bescheid ist rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Der Kläger ist nicht mehr richtiger Adressat einer Feststellung, dass auf dem Flurstück 158 der Flur 31 der Gemarkung S einmessungspflichtige Gebäude errichtet oder verändert wurden.

Das Gericht ist nach Auswertung der vom Beklagten vorgelegten Fotografien zwar davon überzeugt, dass einmessungspflichtige Baumaßnahmen zumindest soweit abgeschlossen sind, dass für die fertig gestellten Bauteile eine Vermessungspflicht entstanden ist. Es handelt sich um Gebäude im vermessungsrechtlichen Sinne. Als Gebäude im katasterrechtlichen Sinne ist regelmäßig ein Bauwerk mit Wohn-, Aufenthalts- oder Nutzungsräumen anzusehen, das ausreichend beständig, standfest und räumlich fest umschlossen ist. Es muss selbständig benutzbar und fest mit dem Erdboden verbunden sein sowie den Zutritt von Menschen gestatten (OVG des Landes Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 02.01.2004, Az. 2 O 913/03, juris). Davon ist bei den angeführten Treppenhäusern und Fahrstuhlambauten auszugehen.

Die errichteten Gebäude sind auch bereits vermessungspflichtig. Denn die Vermessungspflicht knüpft nach dem eindeutigen Wortlaut des § 14 Abs. 1 Satz 2 VermGeoG LSA nur daran an, dass „ein Gebäude neu errichtet oder ein bestehendes Gebäude in seinen Außenmaßnahmen verändert worden ist“. Es kommt nicht auf die Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens an, sondern nur auf das jeweils errichtete oder veränderte vermessungspflichtige Gebäude. Die vom Kläger behaupteten noch offenen Baumaßnahmen hindern daher die Vermessungspflicht nicht. Denn es kommt für Vermessungspflichtigkeit beispielsweise des Fahrstuhls nicht darauf an, dass der nach Angaben des Klägers mit Nachtragsgenehmigung noch zu errichtende Küchenanbau noch nicht besteht. Die weiteren vom Kläger angeführten Baumaßnahmen (Dachüberstand, Stellplätze) betreffen zudem wohl keine der Einmessungspflicht unterliegenden oder die Vermessungsergebnisse beeinträchtigenden Maßnahmen. Sollte der Kläger noch ein „Solitärgebäude“ errichten wollen, wäre dies gegebenenfalls gesondert zu vermessen und hinderte nicht die Einmessung der schon errichteten Gebäude.

Dabei mag es sinnvoll sein, ein zusammenhängendes Bauvorhaben nicht ohne Not in zahlreiche kleine, einzeln zu vermessende Teil zu spalten. Dies jedenfalls dann, wenn der Vermessungspflichtige einen solchen Fertigstellungshorizont für die Gesamtmaßnahme aufzeigt, dass dem Aktualitätsgebot des Katasterrechts noch genügt wird. Davon ist hier aber nicht auszugehen, denn die Baumaßnahmen erstrecken sich nunmehr bereits über 3 Jahre und der Kläger hat in der mündlichen Verhandlung vorgetragen und unter Beweis gestellt, immer noch nicht „fertig“ zu sein. Katasterrechtliche Ungenauigkeiten durch auf den Karten nicht eingetragene Gebäude sind aber über einen solchen Zeitraum nicht hinnehmbar.

Gleichwohl ist der an den Kläger ergangene Feststellungsbescheid rechtswidrig und daher aufzuheben. Denn zum Zeitpunkt des Bescheiderlasses war der Kläger nicht mehr Eigentümer des Grundstücks. Damit war für die Feststellung der Vermessungspflicht nicht mehr der Kläger, sondern der neue Eigentümer heranzuziehen, denn diese Pflicht folgt dem Eigentum am Grundstück. Erfolgt ein Eigentumswechsel, geht – zumindest öffentlich-rechtlich - auch die Vermessungspflicht über (VG Saarlouis, Urteil vom 10.02.2010, Az. 5 K 847/08, juris). Denn diese Pflicht ist als öffentlich-rechtliche Last vom jeweiligen Rechtsinhaber zu erfüllen und real-, nicht personenbezogen. Dies folgt daraus, dass die Fortführung des Liegenschaftskatasters dem öffentlichen Wohl dient und die Belegenheit des zu vermessenden Gegenstandes die Inanspruchnahme des jeweiligen Grundstückseigentümers aus Art. 14 GG rechtfertigt (vgl. Niedersächsisches OVG, Urteil vom

25.06.1997 - 1 L 5979/94 -; OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 06.12.2007 - 14 A 394/07 -, beide: juris.)

Auch wenn die Regelung des § 14 Abs. 2 VermGeoG LSA im Wortlaut nicht so eindeutig ist wie etwa die nordrhein-westfälische oder saarländische, die auf den „jeweiligen Grundstückseigentümer“ abstellen und damit verdeutlichen, dass es sich um den „aktuellen“ handeln muss, bestehen keine Zweifel, dass schon aus Praktikabilitätsgründen der jeweils im Zeitpunkt des Bescheiderlasses ermittelte Eigentümer heranzuziehen ist. Das dürfte in der Regel auch deshalb unproblematisch sein, weil zwischen der ersten Feststellung der Vermessungspflicht und dem Erlass des Bescheides keine größeren Zeitspannen liegen dürften, der zum Zeitpunkt der ersten Kenntnisnahme ermittelte Eigentümer daher auch Adressat des Bescheides sein dürfte. Nur in Fällen, in denen ein längerer Zeitraum vergangen ist, dürfte sich eine Kontrolle empfehlen. Besonders offenkundig wird dies in Fällen, in denen das Grundstückseigentum nicht durch Verkauf oder anderweitige Veräußerung auf den neuen Eigentümer übergegangen ist, sondern weil der Alteigentümer verstorben oder, bei einer juristischen Person, sonst untergegangen ist. Denn dann kann der Alteigentümer schon tatsächlich nicht mehr zur Veranlassung einer Vermessung bewegt werden.

Die Argumentation des Beklagten überzeugt auch nach Sinn und Zweck der Vorschrift nicht. Denn mit dem Bescheid über die Feststellung der Erforderlichkeit der Gebäudevermessung wird nicht festgestellt, dass das veränderte oder neu errichtete Gebäude schon seit einiger Zeit vermessungspflichtig ist, der Bescheid trifft keine rückwirkende Aussage. Vielmehr stellt er fest, dass das Gebäude immer noch vermessungspflichtig ist und noch nicht vermessen wurde. Der Bescheid richtet sich letztlich in die Zukunft, denn er bildet die Grundlage für die alsdann einzuleitende Vermessung von Amts wegen, wenn der Eigentümer keinen Antrag stellt.

Diese Zielrichtung erreicht der Bescheid jedoch nur, wenn er sich an den Eigentümer richtet, der gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 VermGeoG LSA zur Veranlassung der Vermessung verpflichtet ist. Dabei ergibt sich auch aus der Regelung des § 14 Abs. 2 Satz 3 VermGeoG LSA, dass es sich dabei um den aktuellen Eigentümer handeln muss. Denn die Vermessung von Amts wegen knüpft daran an, dass „der Eigentümer der Verpflichtung innerhalb eines Monats nach Aufforderung“ nicht nachkommt. Das kann er nicht, wenn er nicht mittels Bescheid aufgefordert wurde.

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 167 VwGO i.V.m. 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Dem Streitwert hat das Gericht gemäß § 52 Abs.1 GKG die anhand der VermKostV ST (Ziffern 9.1, 10.5.2, 11.5 sowie Tabelle) geschätzten Vermessungskosten einer von Amts wegen durchgeführten Vermessung bei einem Gebäudeherstellungswert von bis zu 1.000.000,00 € zugrunde gelegt.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung zu, wenn sie von dem Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt zugelassen wird.

Die Zulassung der Berufung ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils zu beantragen. Der Antrag ist bei dem

Verwaltungsgericht Magdeburg,
Breiter Weg 203 – 206, 39104 Magdeburg,

zu stellen. Der Antrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist.

Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Breiter Weg 203 – 206, 39104 Magdeburg, einzureichen.

Vor dem Oberverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer im Prozesskostenhilfungsverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Oberverwaltungsgericht eingeleitet wird.

Als Bevollmächtigte vor dem Oberverwaltungsgericht sind zugelassen: Rechtsanwälte, Rechtslehrer im Sinne des § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO und die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO bezeichneten Personen und Organisationen.

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen; eine Vertretung ist auch durch entsprechend beschäftigte Diplom-Juristen im höheren Verwaltungsdienst zulässig.

Ein Beteiligter, der nach Maßgabe des § 67 Abs. 4 Sätze 3 und 7 VwGO zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

Die Streitwertfestsetzung kann durch Beschwerde an das
Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt,
Magdeburg,

angefochten werden, wenn der Beschwerdewert 200 € (zweihundert Euro) übersteigt. Sie ist innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder sich das Verfahren anderweitig erledigt hat, bei dem

Verwaltungsgericht Magdeburg,
Breiter Weg 203 – 206, 39104 Magdeburg,

schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Beschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tag nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Für beide Rechtsmittel gilt:

Bei dem Verwaltungsgericht Magdeburg und beim Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt können in allen Verfahren auch elektronische Dokumente nach Maßgabe der Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr bei den Gerichten und Staatsanwaltschaften des Landes Sachsen-Anhalt eingereicht werden.

Kubon

Ausgangspunkt
Registrierung 31. MAI 2011

Kausler

