Landgericht Magdeburg
Geschäfts-Nr.:
3 T 792/08 (665)

Ausfertigung
Magdeburg, 20.04.2009

Beschluss

In dem Bodensonderungsverfahren

des Herrn K

Antragsteller

gegen

das Land Sachsen-Anhalt, vertreten durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, dieses vertreten durch den Leiter des Amtes, Otto-von-Guericke-Str. 15, 39104 Magdeburg,

Antragsgegner,

hat die 3. Zivilkammer des Landgerichts Magdeburg durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Kütemeyer, den Richter am Landgericht Hermann und den Richter am Landgericht Bruchmüller

am 20. April 2009

beschlossen:

Der Sonderungsbescheid des Antragsgegners vom 02. November 2006 zum Sonderungsplan Nr. 41/2005 in Gestalt des Widerspruchsbescheides des Ministeriums des Innern des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. Oktober 2008, Az.: 44.12-23407 N-156, wird insoweit aufgehoben, als durch die Sonderungsbehörde die Reichweite des Eigentums des Antragstellers an dem im Grundbuch von S Blatt 222, eingetragenen Grundstück der Gemarkung S , Flur 4, Flurstück 163, J 1, dahin festgelegt worden ist, dass die Grenze zu dem benachbarten Grundstück, eingetragen im Grundbuch von S , Blatt 396, Gemarkung S Flur 4, Flurstück 162, J 3, im Bereich der dem im Sonderungsbescheid des Antragsgegners vom 02. November 2006 in Bezug genommenen Protokoll über den Ortstermin vom 22. November 2005 als Anlage beigefügten Lageskizze ausgewiesenen Punkte E und F durch ein zugunsten des Eigentümers des Flurstückes 162 bestehendes Traufrecht bestimmt wird.
Der Antragsgegner wird verpflichtet, den 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,-- € festgesetzt.

Gründe

I.

Das im Eigentum des Antragstellers stehende Grundstück, belegen in der J 1 in S Ortsteil und das benachbarte Grundstück J 3 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. 41/2005 sollte die Grenze zwischen den Grundstücken J 1 und J 3 im Bereich der in einer im Verlaufe des Verfahrens erstellten Lageskizze ausgewiesenen Punkte E und F unter Berücksichtigung eines zugunsten des Eigentümers des Grundstückes J 3 bestehenden Traufrechtes bestimmt werden.

Der Erarbeitung des Sonderungsplanes war ein durch die Sonderungsbehörde am 22. November 2005 abgehaltener Ortstermin vorausgegangen, in dessen Verlauf zwischen den Eigentümern der benachbarten Grundstücke J 1 und J 3 eine Einigung über die Abgrenzung ihrer Grundstücke nicht erzielt worden war. Ausgehend von dem Vorbringen der Bevollmächtigten des Eigentümers des Grundstückes J 3, der auf der Einräumung eines Traufrechtes bestanden hatte, stellte die Sonderungsbehörde bereits während des Ortstermins vom 22. November 2005 die Berücksichtigung eines zugunsten des Eigentümers des Grundstückes J 3 bestehenden Traufrechtes im Rahmen der Festlegung des Grenzverlaufes in Aussicht.

Den Sonderungsplan Nr. 41/2005 stellte der Antragsgegner mit Bescheid vom 02. November 2006 verbindlich fest.

Wegen der Einzelheiten der Entscheidung wird auf den Bescheid vom 02.11.2006 (Bl. 5 – 13 d.A.) verwiesen.

Den gegen den Sonderungsbescheid vom 2. November 2006 gerichteten Widerspruch des Antragstellers wies das Ministerium des Innern des Landes Sachsen-Anhalt durch

Bescheid vom 23. Oktober 2008, wegen dessen Einzelheiten auf Bl. 14 – 19 d.A. Bezug genommen wird, zurück.

Der Antragsteller, dem der am 23. Oktober 2008 erlassene Widerspruchsbescheid am 25. Oktober 2008 zugestellt wurde, hat bei dem Landgericht am 20. November 2008 einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt.

Er meint, der Antragsgegner habe ihn in seinen verfahrensrechtlichen subjektiven Rechten verletzt, indem er ihm nicht den gesamten mit Bescheid vom 02. November 2006 verbindlich festgestellten Sonderungsplan zur Kenntnis gegeben habe. Darüber hinaus sei die dem Sonderungsplan beigefügte Bestands- und Grundstückskarte wegen des durch die Sonderungsbehörde gewählten Maßstabes von 1:1000 nicht geeignet, die exakte Lage der Grundstücksgrenzen zu erkennen.

Der Antragsteller ist weiter der Ansicht, die in dem Sonderungsplan ausgewiesenen Grenzpunkte E und F wiesen keinen Bezug zu den konkreten örtlichen Gegebenheiten auf; deren Festlegung sei daher nicht nachvollziehbar.

Im Übrigen beanstandet der Antragsteller die Tatsache, dass der Antragsgegner die räumliche Ausdehnung des Plangebietes von ursprünglich 22.558 m² auf 22.335 m² reduziert habe. Die durch den Antragsgegner insoweit vorgenommene Reduzierung der Fläche des Plangebietes könne sich auch auf die Bestimmung der Größe des in seinem Eigentum stehenden Grundstückes auswirken.

Der Antragsteller beantragt,

> den Bescheid des Antragsgegners vom 02. November 2006 zum Sonderungsplan Nr. 41/2005 in Gestalt des Widerspruchsbescheides des Ministeriums des Innern des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. Oktober 2008 aufzuheben.

Der Antragsgegner beantragt,

> den Antrag zurückzuweisen.

Er verteidigt den angefochtenen Sonderungsbescheid.

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

II.
Der Antrag des Antragstellers 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 des Antragstellers.

Der Antragsgegner hat den Verlauf der Grenze zwischen den in der Gemarkung S gelegenen Grundstücken J 1 und J 3 im Bereich der dem Protokoll über den Ortstermin vom 22. November 2005 als Anlage beigefügten Skizze ausgewiesenen Punkte E und F in dem angefochtenen Sonderungsbescheid unzutreffend festgestellt.

Zu Unrecht hat der Antragsteller zwar im Verlaufe des Verwaltungsvorverfahrens die Tatsache beanstandet, dass die Sonderungsbehörde das Verfahren nach dem BoSoG durchgeführt hat, obgleich er einen auf die Einleitung des betreffenden Verfahrens gerichteten Antrag nicht gestellt hatte. Insoweit hat die Widerspruchsbehörde den Antragsteller in ihrem am 23. Oktober 2008 erlassenen Widerspruchsbescheid zutreffend darauf hingewiesen, dass die Einleitung des Verfahrens einen Antrag des Antragstellers nicht erforderte. Vielmehr war der Antragsgegner als die zuständige Sonderungsbehörde gem. § 6 BoSoG berechtigt, das Verfahren der Sonderung unvermessener Eigentumsrechte nach der Karte von Amts wegen einzuleiten.

Zu Unrecht rügt der Antragsteller zwar darüber hinaus auch eine Verletzung seiner verfahrensrechtlichen subjektiven Rechte durch den Antragsgegner.

Aus Sicht der Kammer ist es mit Rücksicht auf den Umfang des Sonderungsplanes rechtlich nicht zu beanstanden, dass die Sonderungsbehörde im Zusammenhang mit der Bekanntmachung des angefochtenen Sonderungsbescheides gegenüber dem Antragsteller diesem nicht den gesamten durch den Bescheid für das mehrere Grundstücke umfassende Plangebiet verbindlich festgestellten Sonderungsplan zur Kenntnis gegeben, sondern ihm nur den für das in seinem Eigentum stehende Grundstück relevanten Teil des Sonderungsplanes übersandt hat. Dass der Antragsgegner den Antragsteller daran gehindert hat, über den ihm übersandten Teil des Sonderungsplanes hinausgehenden Inhalt des Planes Kenntnis zu nehmen, insbesondere durch die Gewährung der Einsicht der Verfahrensakten, ist weder von dem Antragsteller dargelegt worden noch ersichtlich. Soweit der Antragsteller in dem Schriftsatz seines Prozessbevollmächtigten vom 30. März 2009 erneut die Einsicht der Akten der Sonderungsbehörde beantragt, verweist ihn die Kammer auf die Verfügung des Vorsitzenden vom 01. Dezember 2008. In derselben wurde der Antragsteller darauf hingewiesen, dass Adressat des Gesuches um die Einsicht der Akten des Antragsgegners dieser selbst und nicht die Kammer ist.

Dem Erfordernis der ordnungsgemäßen Bekanntmachung des Sonderungsplanes sowie dem Informationsinteresse des Antragstellers hat der Antragsgegner nach der Auffassung der Kammer auch insoweit hinreichend Rechnung getragen, als er dem Antragsteller die von diesem nunmehr beanstandete Bestands- und Grundstückskarte beigefügt hat. Soweit es dem Antragsteller nicht möglich war, die konkrete Lage der einzelnen von der Sonderung betroffenen Grundstücke anhand der ihm übersandten Karte zu bestimmen, wäre es ihm möglich und zumutbar gewesen, sich über die durch den Antragsgegner im Rahmen des Verfahrens festgestellte Reichweite der Eigentumsrechte der von der Sonderung betroffenen Grundstücke durch eine Rückfrage bei der Sonderungsbehörde zu vergewissern und den Antragsgegner in diesem Zusammenhang um die Überlassung von Kartenmaterial zu ersuchen, welches ihm eine selbstständige Bestimmung der Lage der einzelnen Grundstücke ermöglichte.

Während der Antragsteller im Übrigen auch die Bestimmung der räumlichen Ausdehnung des Plangebietes zu Unrecht beanstandet, ist sein gegen den Sonderungsplan gerichteter Angriff insoweit gerechtfertigt, als der Antragsgegner darin

die Reichweite des Eigentums des Antragstellers an dem Grundstück J 1 der Gemarkung S im Bereich der Grenze zu dem benachbarten Grundstück der Gemarkung S , J 3, im Bereich der Punkte E und F festgelegt hat.

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

Die Bestimmung der Reichweite der Eigentumsrechte erfolgt in erster Linie im Ergebnis der Einigung der betroffenen Grundstückseigentümer (§ 2 Abs. 1 BoSoG). Eine solche Einigung ist zwischen dem Antragsteller und dem Eigentümer des benachbarten Grundstückes J 3 weder während des durch den Antragsgegner am 22. November 2005 abgehaltenen Ortstermins noch in der Folgezeit zustande gekommen.

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

In den Katasterunterlagen war lediglich die Umringgrenze des Plangebietes verzeichnet. Im Übrigen konnten in § 2 Abs. 2 S. 2 BoSoG genannte Unterlagen nicht zur Ermittlung des Besitzstandes herangezogen werden.

Die durch den Antragsgegner im Hinblick auf die Abgrenzung des Grundstückes des Antragstellers zur J hin vorgenommene Ermittlung des Besitzstandes ist rechtlich nicht zu beanstanden. Der Antragsgegner hat die Bestimmung des Besitzstandes insoweit zu Recht gem. § 2 Abs. 2 S. 2 BoSoG anhand der im Liegenschaftskataster enthaltenen Eintragung vorgenommen.

Die für die Abgrenzung des Sonderungsgebietes durch die Sonderungsbehörde maßgebenden Kriterien sind in § 6 Abs. 2 BoSoG geregelt.

Nach § 6 Abs. 2 S. 1 BoSoG legt die Sonderungsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen fest, auf welches Gebiet sich der Sonderungsplan bezieht und in welchem

Umfang die vermessungstechnische Bestimmung der Grenze des Plangebietes erforderlich ist. Im Rahmen der Bestimmung des Sonderungsgebietes bildet das Erfordernis, dessen Umringgrenzen einwandfrei zu bestimmen, ein wesentliches Kriterium (Thöne in: Eickmann, § 6 BoSoG, Rz. 14).

Die Umringgrenze muss nach § 1 Abs. 1 SPV vermessungstechnisch bestimmt sein.

Da die Umringgrenze des Plangebietes bereits in dem Liegenschaftskataster verzeichnet war, hatte der Antragsgegner im Rahmen der Ermittlung des Besitzstandes keine Veranlassung, von nicht im Liegenschaftskataster dokumentierten abweichenden tatsächlichen Verhältnissen auszugehen.

Im Übrigen wird – worauf die Widerspruchsbehörde den Antragsteller in dem am 23. Oktober 2008 erlassenen Widerspruchsbescheid zutreffend hingewiesen hat – das Recht des Antragstellers, den Verlauf der Grenze des in seinem Eigentum stehenden Grundstückes im Rahmen eines der Grenzfeststellung dienenden Verfahrens nach dem VermGeoG LSA feststellen zu lassen, durch die seitens des Antragsgegners in rechtlich nicht zu beanstandender Weise vorgenommene Festlegung der Umringgrenze anhand der Flurkarte nicht berührt.

Da die Umringgrenze des Plangebietes durch den Antragsgegner zu Recht ausgehend von der Flurkarte bestimmt wurde und darüber hinaus weder durch den Antragsteller konkret dargelegt worden noch ersichtlich ist, dass die Festlegung der Umringgrenze eine Reduzierung der Fläche des im Eigentum des Antragstellers stehenden Grundstückes zur Folge hatte, begründet sich aus der seitens des Antragstellers geltend gemachten Tatsache, die Sonderungsbehörde habe die Fläche des Plangebietes im Verlaufe des Verfahrens reduziert, für diesen aufgrund des angefochtenen Sonderungsbescheides insoweit keine Rechtsverletzung i. S. v. § 18 Abs. 2 S. 2 BoSoG.

Da bei der Festlegung der Reichweite der Eigentumsrechte der Eigentümer der in der Gemarkung S gelegenen Grundstücke J 1 und J 3 Unterlagen i. S. v. § 2 Abs. 2 S. 2 BoSoG nicht herangezogen werden konnten, hatte die Sonderungsbehörde nach § 2 Abs. 2 S. 3 BoSoG den Besitzstand unter

Einbeziehung des Antragstellers sowie des Eigentümers des benachbarten Grundstückes als der bekannten Grundstückseigentümer zu bestimmen, wobei gem. § 2 Abs. 2 S. 4 BoSoG die widerlegliche Vermutung zugrunde zu legen war, dass die Besitzverhältnisse im Zeitpunkt ihrer Ermittlung den Besitzstand darstellten.

Zu Recht hat die Sonderungsbehörde danach die im Sonderungsplan Nr. 41/2005 ausgewiesene Grenze zwischen den Grundstücken J 1 und J 3 mit Ausnahme des im Bereich der in der dem Protokoll über den Ortstermin vom 22. November 2005 als Anlage beigefügten Skizze ausgewiesenen Punkte E und F dokumentierten Verlaufes nach den durch die Behörde im Zeitpunkt der Ermittlung festgestellten Besitzverhältnissen bestimmt. Mit Ausnahme des vorgenannten Bereiches wird der Verlauf der durch den Antragsgegner festgestellten Grenze auch durch den Antragsteller nicht beanstandet.

Hinsichtlich des durch den Antragsgegner im Bereich der Punkte E und F ausgewiesenen Verlaufes der Grenze zwischen den Grundstücken J 1 und J 3 ist der angefochtene Sonderungsbescheid zu Unrecht ergangen, weil der Antragsgegner den Besitzstand insoweit nicht in Übereinstimmung mit § 2 Abs. 2 S. 3 u. 4 BoSoG bestimmt hat.

Ausweislich des über den durch den Antragsgegner am 22. November 2005 abgehaltenen Ortstermin aufgenommenen Protokolls und der demselben beigefügten Lageskizze wurden die Besitzverhältnisse an dem betreffenden Tage im Bereich der Punkte E und F dadurch gekennzeichnet, dass das Grundstück J 3 zu dem im Eigentum des Antragstellers stehenden Grundstück J 1 durch die Rückfront eines Stallgebäudes abgegrenzt wurde. Eine Feststellung der Grundstücksgrenze in dem betreffenden Bereich abweichend von dem seinerzeit vorgefundenen Besitzstand durch die Sonderungsbehörde war ausgehend von dem Vorbringen der Bevollmächtigten des Eigentümers des Grundstückes J 3, dieser beanspruche ein zu seinen Gunsten bestehendes Traufrecht, nicht gerechtfertigt. Der Eigentümer des Grundstückes J 3 konnte die Tatsache, dass ihm eine solche Dienstbarkeit eingeräumt worden war, nicht durch öffentliche Urkunden oder andere zur Feststellung des Besitzstandes geeignete Unterlagen nachweisen. Darüber hinaus hatte der Antragsteller dem Bestehen des Traufrechtes widersprochen. Aus dem

Umstand, dass der Antragsgegner das geschätzte Alter des im Bereich der Punkte E und F vorhandenen Gebäudes sowie das im Verfahren zutage getretene Interesse des Eigentümers des Grundstückes J 3 an der Einräumung eines Traufrechtes zum Anlass genommen hat, die Reichweite des Eigentumsrechts des Antragstellers abweichend von den am 22. November 2005 vorgefundenen Besitzverhältnissen festzustellen, begründet sich für den Antragsteller eine Verletzung in seinen Rechten i. S. v. § 18 Abs. 2 S. 2 BoSoG, weil der Antragsgegner ohne eine ausreichende Tatsachengrundlage zuungunsten des Antragstellers einen von den bestehenden tatsächlichen Verhältnissen abweichenden Besitzstand der Bestimmung der Reichweite dessen Eigentumsrechtes zugrunde gelegt hat.

Selbst für den Fall, dass zugunsten des Eigentümers des Grundstückes J 3 ein Traufrecht bestünde, wäre eine Festlegung der Reichweite des Eigentumsrechts des Antragstellers an dem Grundstück J 1 dahin, dass die Grundstücksgrenze im Bereich der Traufe um 0,47 m in den bislang durch den Antragsteller inne gehaltenen vormaligen Anteil an ungetrennten Hofräumen hineinragt, nicht gerechtfertigt. Soweit zugunsten des Eigentümers des Grundstückes J 3 ein Traufrecht an dem Grundstück des Antragstellers bestünde, hätte dieser Umstand nämlich lediglich zur Folge, dass der Eigentümer des Grundstückes J 3 aufgrund der bestehenden Dienstbarkeit berechtigt wäre, das im Eigentum des Antragstellers stehende Grundstück J 1 in bestimmten Beziehungen zu benutzen, ohne selbst Eigentümer einer Teilfläche des dienenden Grundstückes J 1 zu sein.

Da die durch den Antragsgegner in dem Sonderungsplan Nr. 41/2005 festgestellte Reichweite der Eigentumsrechte des Antragstellers und des Eigentümers des benachbarten Grundstückes durch das Ergebnis der behördlichen Ermittlungen nicht getragen wird, unterliegt der angefochtene Sonderungsbescheid vom 02. November 2006 in Gestalt des durch das Ministerium des Innern des Landes Sachsen-Anhalt am 23. Oktober 2008 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 des Antragstellers zu verpflichten.

III.

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 nach dem Interesse des Antragsstellers an der Abänderung des angefochtenen Sonderungsbescheides festgesetzt. Dieses Interesse hat die Kammer nach § 3 ZPO auf den Betrag von 1.000,-- € schätzt.

Kütemeyer Hermann Bruchmüller

Ausgefertigt
Magdeburg, 07.05.2009

Waldleben-Tutic, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle des Landgerichts

Landgericht Magdeburg
34