



Geschäfts-Nr.:
21 O 318/09

Verkündet am:
29.9.2010

Ilzhöfer, Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Landgericht Stendal

Urteil

Im Namen des Volkes!

In dem Rechtsstreit

1. T L

2. S T

Kläger

gegen

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Standort Stendal,
dieses vertreten durch den Behördenleiter, Scharnhorststraße 89, 39576 Stendal,

Beklagte

hat die Zivilkammer 1 des Landgerichts Stendal
durch

die Vizepräsidentin des Landgerichts Sonnenberg,
die Richterin am Landgericht Simon und
die Richterin Hermesen

auf die mündliche Verhandlung vom 8. September 2010

für **R e c h t** erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Kläger machen gegen das beklagte Amt Amtshaftungsansprüche wegen fehlerhafter Auskunftserteilung geltend.

Im Jahr 2005 erwarben die Kläger zu 1) und 2) durch notariellen Kaufvertrag vom 13.10.2005 das Grundstück in der Gemarkung S Flur 29, Flurstück 18. Die Eigentumsvormerkung wurde am 17.10.2005 in das Grundbuch von S Blatt 12 eingetragen.

Der Makler L, den die Kläger eingeschaltet hatten, hatte ihnen zuvor einen (Teil-)Auszug aus der Liegenschaftskarte für das streitgegenständliche Grundstück vom 12.7.2005 übergeben. Ferner war der (Teil-)Auszug aus der Liegenschaftskarte dem Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung des Architektur- und Ingenieurbüros T aus T vom 16.1.2006 beigelegt. Das auf dem Grundstück befindliche Haus ließen die Kläger in den Jahren 2005 und 2006 sanieren und renovieren. Es verfügt nunmehr über neun Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit.

Im Rahmen der Sanierungsarbeiten riss der Kläger zu 1) eine Garage ab, um eine rückwärtige Zuwegung auf das Flurstück 18 der Flur 29 zu schaffen.

Am 2.5.2006 erhielt der Kläger zu 1) ein Schreiben der Beklagten vom 27.4.2006. In diesem Schreiben teilte die Beklagte mit, dass in der Liegenschaftskarte ein Zeichenfehler vorliege und daher berichtigt werden müsse: Der an das Flurstück 21 der Flur 29 angrenzende Teil des Flurstücks 18 der Flur 29 werde dem Flurstück 20 der Flur 29 zu-

geschlagen. Infolge der Berichtigung entfiel die Grenze zwischen den Flurstücken 18 und 21 der Flur 29. Auf dem Grundstücksteil, der von der Berichtigung betroffen war, befand sich die abgerissene Garage.

Wegen der Einzelheiten der Berichtigung wird auf die als Anlagen K 1 und K 5 zur Klagschrift vorgelegten Liegenschaftskarten (Bl. 19 u. 30 d.A.) Bezug genommen.

Unter dem 20.12.2006 teilte der Kläger zu 1) der Beklagten schriftlich mit, dass die Kosten für die Wiedererrichtung der Garage 53.274,42 Euro betragen würden. Die Beklagte sandte dem Kläger daraufhin am 2.7.2007 einen hausinternen Vermerk vom 22.5.2007 zur Kenntnisnahme, nach dem der Wert des abgerissenen Gebäudes zum 1.4.2006 bei gerundet 1.270,00 Euro und der fiktive Neuwert bei gerundet 4.550,00 Euro gelegen habe. Am 18.6.2007 ließ der Kläger zu 2) seinen Miteigentumsanteil an dem Grundstück an den Kläger zu 1) auf; die Eintragung im Grundbuch erfolgte am 4.3.2008.

Die Kläger sind der Ansicht, das beklagte Amt habe seine Amtspflicht zur richtigen Auskunft verletzt.

Die Kläger behaupten, durch die fehlerhafte Liegenschaftskarte sei es bei ihnen zu Fehlvorstellungen in Bezug auf die Größe und die Nutzbarkeit des Grundstücks gekommen. Bei dem Erwerb des Grundstücks sei am Ende des Flurstücks 18 der Flur 29 in Richtung zu dem Flurstück 21 der Flur 29 eine mindestens 40 Jahre alt aussehende hölzerne Torzufahrt vorhanden gewesen. Über diese rückwärtige Zuführung auf das Grundstück der Kläger sei die gesamte Materialanlieferung während der Renovierungsphase des Hauses erfolgt. Die rückwärtige Zufahrt sei von den Mietern geschätzt worden und ein Werbeargument in Bezug auf die Vermietung und Vermietbarkeit der Wohnungen und der Gewerbeeinheit gewesen. Nunmehr bestehe eine reduzierte Nutzbarkeit des Hauses. Die Stellplätze auf dem Grundstück der Kläger seien lediglich über eine Tordurchfahrt in Richtung Brüderstraße zu erreichen. Diese sei jedoch eng und verwinkelt. Ferner sei die Brüderstraße häufiger gesperrt. Auch Anlieferungen zur Gewerbeeinheit seien wegen der Enge der Brüderstraße nicht mehr unproblematisch möglich.

Unter Berufung auf das außergerichtlich von ihnen eingeholte Verkehrswertgutachten des Sachverständigen U vom 7.9.2009 mach die Kläger einen Ertragswertverlust

des Grundstücks in Höhe von 120.000,00 Euro geltend. Mit der rückwärtigen Zuwegung seien Wohnraummieten in Höhe von 5,00 pro qm und Gewerberaummieten von 7,00 Euro pro qm marktgerecht. Für die hofseitig angelegten 12 Pkw-Stellplätze sei eine Vermietung von 15,00 Euro pro Platz möglich. Ohne die hintere Zuwegung reduziere sich die erzielbare Wohnraummiete auf 4,50 Euro pro qm. Die Gewerberaummiete reduziere sich auf 5,00 Euro pro qm. Die Pkw-Stellplätze könnten nicht mehr vermietet werden. Daher betrage der Ertragswert mit hinterer Zuwegung 544.253,00 Euro; ohne die Zuwegung betrage der Ertragswert 424.057,00 Euro.

Die Kläger sind der Meinung, Zinsen auf den Differenzbetrag seit dem 17.10.2005 verlangen zu können. Da aber die Zinsforderung für die Zeit vor dem 01.01.2006 verjährt sei, würden Zinsen erst ab diesem Zeitraum verlangt.

Bezüglich der abgerissenen nachbarlichen Garage meinen die Kläger, ihnen stünde ein Freistellungsanspruch gegen das beklagte Amt zu. In der übersandten Schadensberechnung des Beklagten liege ein Anerkenntnis der Haftung dem Grunde nach.

Die Kläger haben zunächst beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger 120.000 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.06.2006 zu zahlen. Ferner haben sie beantragt, die Beklagte zu verurteilen, die Kläger von Forderungen des Eigentümers des Grundstücks Gemarkung S , Flur 29, Flurstück 20 freizustellen.

Die Kläger beantragen nach teilweiser Rücknahme der Klage durch den Kläger zu 1) hinsichtlich des Klagantrages zu 1) nunmehr,

1. die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger zu 1) 120.000,00 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank seit dem 1.1.2006 zu zahlen,
2. die Beklagte zu verurteilen, die Kläger von Forderungen des Eigentümers des Grundstückes Gemarkung S , Flur 29, Flurstück 20 freizustellen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Ansicht, sie habe keine drittgerichtete Amtspflicht verletzt.

Sie behauptet, bei Erwerb des Grundstücks sei für die Kläger die korrekte Grenze zwischen den Flurstücken 18 und 20 der Flur 29 erkennbar gewesen. An der Grenze habe eine 24 cm breite Steinmauer gestanden.

Auch unter Zugrundelegung der fehlerhaften Liegenschaftskarte habe es keine rückwärtige Zuwegung zu einer öffentlichen Straße gegeben. Die Flurstücke 21 und 23 der Flur 29 – die unstreitig im Eigentum der S stehen – seien keine öffentliche Straßen. Sie seien weder gewidmet noch im Straßenbestandsverzeichnis als öffentliche Straße eingezeichnet. Auch nach den Übergangsregelungen des Landesstraßengesetzes in Verbindung mit den Vorschriften aus DDR-Zeiten lasse sich eine Öffentlichkeit der vorgenannten Flurstücke nicht herleiten. Es bestehe auch zugunsten der Kläger kein Überfahrtsrecht, da -unstreitig- eine Zufahrtsmöglichkeit auf das Grundstück der Kläger über die Brüderstraße eröffnet sei. Die Kläger hätten daher zu keinem Zeitpunkt eine Berechtigung zur Nutzung der Flurstücke 21 und 23 der Flur 29 als Zufahrt gehabt. Zudem ergebe sich aus dem Bauantrag der Kläger, dass eine rückwärtige Zuwegung nie geplant gewesen sei. Auf dem Teil des Grundstücks, das nunmehr dem Flurstück 20 „zugeschlagen“ worden, sei ein Kinderspielplatz, nicht jedoch eine Zufahrt geplant gewesen.

Den Klägern sei auch bekannt gewesen, dass die Garage nicht zu dem Flurstück 18 der Flur 29 gehöre, da das Garagentor zum Flurstück 20 der Flur 29 ausgerichtet gewesen sei.

In der Schadensberechnung, die die Beklagte dem Kläger zu 1) zugesandt hatte, liege kein Anerkenntnis.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen ergänzend Bezug genommen.

Mit Schriftsatz vom 28.9.2010 haben die Kläger die Klage zurückgenommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist nicht begründet.

Die mit Schriftsatz vom 28.9.2010 erklärte Klagrücknahme ist mangels Einwilligung der Beklagten unwirksam (§ 269 Abs. 1 ZPO).

1.

Dem Kläger zu 1) steht kein Anspruch auf Zahlung von Schadensersatz gegen die Beklagte gem. § 839 BGB i. V. m. Art. 34 GG zu.

Ein Amtshaftungsanspruch setzt hiernach voraus, dass ein Beamter schuldhaft die ihm einem Dritten gegenüber obliegende Amtspflicht verletzt hat. Hieran fehlt es.

Grundsätzlich ist die Beklagte im Rahmen ihrer Amtspflicht gehalten, richtig, unmissverständlich und vollständig Auskunft zu erteilen (vgl. hierzu nur Papier in: Münchener Kommentar zum BGB, 5. Aufl., § 839 Rn 218 m.w.N. zur Rechtsprechung). Indem die Beklagte eine fehlerhafte Liegenschaftskarte erstellt hat, hat sie diese Amtspflicht verletzt.

Für den Haftungstatbestand des § 839 BGB genügt indes nicht jeder Amtspflichtverstoß. Vielmehr muss eine Amtspflicht verletzt worden sein, die dem Amtswalter einem Dritten gegenüber -hier also dem Kläger zu 1)- oblag (vgl. BGHR BGB § 839 Abs. 1 S. 1, Dritter 34; Papier in: MK, a.a.O., § 839 Rn 227).

Die Drittbezogenheit der Amtspflicht erfordert, dass der Amtswalter seine Pflicht nicht nur im Interesse der Allgemeinheit, sondern auch im Interesse des Dritten zu beachten hat (BGH, Urteil vom 21.12.1989, Aktenzeichen: III ZR 49/88, Rn. 24 – zitiert nach juris). Der Kreis der anspruchsberechtigten Dritten ist stets nach der Zweckrichtung und der Schutzbereichswirkung der verletzten Amtspflicht zu bestimmen. Nur wenn sich aus den die Amtspflicht begründenden und sie umkreisenden Bestimmungen sowie aus der besonderen Natur des Amtsgeschäfts ergibt, dass der Geschädigte zu dem Personenkreis zählt, dessen Belange nach dem Zweck und der rechtlichen Bestimmung des

Amtsgeschäftes geschützt und gefördert werden soll, besteht ihm gegenüber bei schuldhafter Pflichtverletzung eine Schadensersatzpflicht (OLG Karlsruhe, Urteil vom 11.5.2006, Aktenzeichen 9 U 98/05, Rn. 18 – zitiert nach juris).

Grundsätzlich ist der Kreis der geschützten Dritten im Beurkundungs- und Grundbuchwesen weit zu ziehen. Zu dem Grundbuchwesen zählt gemäß § 11 Abs. 3 Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG) auch das Liegenschaftskataster. Dieses ist amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne von § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung.

Der geschützte Personenkreis ist jedoch gleichwohl nicht unbegrenzt. Gemäß § 13 Abs. 5 VermGeoG dürfen Auszüge aus dem Liegenschaftskataster von Dritten nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde vervielfältigt und verbreitet werden. Im vorliegenden Fall wurde dem Kläger zu 1) die streitgegenständliche Liegenschaftskarte nicht durch die Beklagte zugänglich gemacht, sondern durch den Makler der Kläger beziehungsweise durch das Architekturbüro. Da die jeweiligen Auszüge nicht für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt worden sind, hätte es einer entsprechenden Erlaubnis der Beklagten zur Vervielfältigung bedurft. Eine solche Erlaubnis hat die Beklagte nicht erteilt. Sinn und Zweck des § 13 Abs. 5 VermGeoG ist es gerade, die Vervielfältigung und Verbreitung der Liegenschaftskarte ohne Einschaltung der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde, also der Beklagten, zu verhindern. Zwar kann gemäß § 13 Abs. 1 VermGeoG eine Person, die ein berechtigtes Interesse darlegt, Auskunft und Auszüge aus Liegenschaftsbuch und Liegenschaftskarte beantragen. Der Kläger zu 1) hätte als Kaufinteressent ein solches berechtigtes Interesse an der Auskunft besessen. In diesem Falle wäre auch von einer Drittbezogenheit auszugehen. Tatsächlich hat er aber den Antrag nicht gestellt. In der Übermittlung durch den Makler bzw. durch das Architekturbüro liegt eine Umgehung der Beklagten, die dem Zweck des § 13 VermGeoG zuwider läuft. Derjenige, der unter Umgehung des § 13 VermGeoG in Besitz eines Auszuges der Liegenschaftskarte kommt, gehört nicht zu dem Personenkreis, der durch die Amtspflicht zur richtigen Auskunftserteilung geschützt werden soll. Die Annahme einer Drittbezogenheit der Amtspflicht auf richtige und vollständige Auskunftserteilung in Bezug auf den Kläger zu 1) würde zu einer nahezu unbegrenzten Ausdehnung der Staatshaftung führen, die durch § 13 Abs. 5 Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt gerade vermieden werden soll.

Aber auch bei Annahme einer schuldhaften Verletzung einer drittbezogenen Amtspflicht der Beklagten gegenüber dem Kläger zu 1) scheidet eine Haftung der Beklagten aus, da dem Kläger zu 1) kein Schaden entstanden ist. Ein Vermögensschaden liegt vor, wenn der jetzige tatsächliche Wert des Vermögens des Geschädigten geringer ist als der Wert, den das Vermögen ohne das die Ersatzpflicht begründende Ereignis haben würde (Palandt/Grüneberg, BGB, 69. Aufl., Vor § 249 Rn 10). Der Kläger zu 1) macht mit dem Antrag zu 1.) einen Wertverlust seines Grundstücks geltend, der durch den Wegfall der hinteren Zuwegung entstanden sein soll. Dem Kläger stand jedoch ein Recht, über die Flurstücke 21 und 23 der Flur 29 auf sein Grundstück zu gelangen, zu keinem Zeitpunkt zu.

Unstreitig sind die Flurstücke 21 und 23 der Flur 29 nicht als öffentliche Straße gewidmet. Die Grundstücke sind auch nicht durch unvordenkliche Verjährung als Straße gewidmet. Durch unvordenkliche Verjährung entsteht eine öffentliche Straße, wenn eine Vermutung besteht, dass bereits früher gewidmet wurde und dieses Recht seit 40 Jahren ständig ausgeübt wird (BGH, Teilurt. v. 12.12.2008, Aktenzeichen: V ZR 106/07, Rn 13, 14 – zitiert nach juris). Hierzu fehlt ein konkreter Sachvortrag des Klägers zu 1). Der indifferente Vortrag zu einer „alt aussehenden“ hölzernen Torzufahrt genügt nicht. Von dem Kläger zu 1) nicht konkret bestritten ist die Behauptung der Beklagten, der Kläger zu 1) habe die Garage auf dem Flurstück 20 abgerissen, um die rückwärtige Zuwegung zu schaffen. Da der Abriss jedoch erst 2005/2006 stattgefunden hat, liegt keine über 40 Jahre andauernde ständige Nutzung der Flurstücke 21 und 23 der Flur 29 als Straße vor.

Dem Kläger zu 1) stand und steht auch kein Überfahrtsrecht über die Flurstücke 21 und 23 der Flur 29 zu. Unstreitig besteht eine Zuwegung auf das Grundstück des Klägers zu 1) über die Brüderstraße. Ausschließlich diese Zuwegung wurde auch in den Bauantrag vom 15. Februar 2006 zugrundegelegt. Soweit der Kläger zu 1) sich darauf beruft, dass die Bauantragsunterlagen teilweise von dem vormaligen Eigentümer B stammten, ist dies unbeachtlich. Ausweislich des Antrages auf Erteilung einer Baugenehmigung wurde der Antrag im Namen der Kläger zu 1) und 2) eingereicht.

Der Kläger zu 1) kann auch deshalb von der Beklagten keinen Schadensersatz nach § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG verlangen, weil dieser Anspruch gemäß § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB subsidiär ist. Vorrangiger Anspruchsgegner bei einer behaupteten Fehlvorstellung über Größe und Nutzbarkeit des verkauften Grundstücks wäre der Verkäufer. Der Kläger zu 1) hat nicht vorgetragen, aus welchem Grund er sich zur Schadloshaltung nicht an den Verkäufer B gewandt hat.

Der Kläger zu 1) hat auch keinen Anspruch nach § 1 Entschädigungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt. Es liegt bereits kein unmittelbarer hoheitlicher Eingriff in das Eigentum des Klägers zu 1) vor.

2.

Auch der Freistellungsantrag der Kläger zu 1) und 2) gegen die Beklagte gemäß § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG ist mangels Drittbezogenheit der Amtspflicht nicht begründet.

Es liegt auch kein Anerkenntnis einer Einstandspflicht dem Grunde nach durch die Beklagte vor. Dem Schreiben der Beklagten vom 2.7.2007 in Verbindung mit dem beige-fügten hausinternen Vermerk vom 22.5.2007 ist nicht zu entnehmen, dass damit rechtlich bindend anerkannt werden soll, in der Höhe des geschätzten Wertes der Garage einzustehen. Auch nach der allgemeinen Verkehrsauffassung ist die Übersendung eines internen Vermerkes zur Kenntnisnahme kein Angebot zum Abschluss eines Vertrages, mit dem eine Schuld anerkannt werden soll. Für Vergleichsverhandlungen ist anerkannt, dass Äußerungen, die in diesem Rahmen getroffen werden, den Äußernden nicht binden, wenn der Vergleich nicht zustande kommt (BGH-Urteil vom 9.10.1997, Aktenzeichen IX ZR 269/96). Nicht anders ist die Situation im vorliegenden Fall. Der Kläger zu 1) und die Beklagte haben allenfalls Verhandlungen geführt. Damit wurde aber ein Anspruch weder dem Grunde noch der Höhe nach anerkannt. Der Kläger zu 2) war unstreitig nicht einmal in diesen Schriftwechsel eingebunden und kann sich daher ohnehin nicht darauf berufen.

Sämtliche vorstehenden Erwägungen wurden im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 8.9.2010 umfänglich erörtert. Die Kläger erhielten auch die Gelegenheit zur Stellungnahme. Ein weitergehender Vortrag ist hierauf nicht erfolgt. Ein Schriftsatznachlass wurde nicht beantragt.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 269 Abs. 3 ZPO. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 ZPO.

Sonnenberg

Simon

Hermesen