

Ausfertigung
OBERLANDESGERICHT NAUMBURG



BESCHLUSS

12 W 57/11 OLG Naumburg
3 T 713/10 LG Magdeburg

In dem Beschwerdeverfahren

Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo) Sachsen-Anhalt,
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg,

Antragsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

L

Antragstellerin und Beschwerdegegnerin,

weitere Beteiligte:

1. C

Beteiligte zu 1) und Beschwerdeführerin,

2. M

3. H

4. S

5. S

hat der 12. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Naumburg am 15. November 2012 durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Trojan, die Richterin am Oberlandesgericht Göbel und den Richter am Amtsgericht Dr. Papesch beschlossen:

Auf die Beschwerden der Antragsgegnerin und der Beteiligten zu 1) wird der Beschluss des Landgerichts Magdeburg vom 30. Juni 2011 aufgehoben und das Verfahren zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Beschwerdeverfahrens, an das Landgericht zurückverwiesen.

Gründe:

I.

Der Antragsgegner betreibt als Sonderungsbehörde ein Verfahren über die Sonderung unvermessener und überbauter Grundstücke in der Gemarkung N , Flur 4. Davon betroffen sind bisher die Antragstellerin als Eigentümerin des Grundstücks garten 10, die Beteiligten zu 1) bis 3) als Eigentümer des Grundstücks ;gasse 10 und die Beteiligten zu 4) und 5) als Eigentümer des Grundstücks ' garten 9.

Am 27. April 2006 führte die Antragsgegnerin einen Ortstermin durch, an dem neben dem Ehemann der Antragstellerin die vorgenannten Beteiligten bzw. deren Bevollmächtigte teilnahmen. Im Termin wurde eine Einigung über den Grenzverlauf protokolliert, deren genauer Inhalt sich aus einer dabei angefertigten Skizze der örtlichen Gegebenheiten ergibt. Alle Anwesenden unterzeichneten das von dem Vertreter des Antragsgegners erstellte Protokoll. Für die Beteiligte zu 3) findet sich im Protokoll folgende Bezeichnung:

„ H ; geb. H vorbehaltlich nachzureichender Vollmacht für
H geb. M .“

Die im Ortstermin persönlich anwesend gewesene Beteiligte zu 1) erhob mit einem beim Antragsgegner am 10. Mai 2006 eingegangenen Schreiben vom 08. Mai 2006 „Widerspruch“ gegen die im Protokoll getroffenen Grenzfeststellungen und hat darin ausgeführt, dass sie diese nach nochmaliger gründlicher Überlegung als falsch ansehe. Nach ihrer Erinnerung müsse das Grundstück größer gewesen sein.

Mit anwaltlichem Schriftsatz vom 19. Juni 2006 nahm die Beteiligte zu 1) Bezug auf ihren Widerspruch vom 08. Mai 2006 und regte an, diesen als Anfechtung ihrer Erklärung vom 27. April 2006 auszulegen. Sie habe sich in einem Irrtum befunden. Insbesondere habe sie darüber geirrt, durch ihre Unterschrift daran ohne Korrekturmöglichkeiten gebunden zu sein.

Den Sonderungsplan Nr. 103/2005 stellte der Antragsgegner mit Sonderungsbescheid vom 11. Mai 2007 verbindlich fest.

Mit Antrag vom 09. Juli 2008 legte die Antragstellerin Widerspruch gegen den Bescheid ein und beantragte zugleich die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand wegen Versäumung der Widerspruchsfrist. Letztere wurde ihr am 04. September 2009 bewilligt. Den gegen den Sonderungsbescheid vom 11. Mai 2007 gerichteten Widerspruch wies das Ministerium des Inneren des Landes Sachsen-Anhalt als Widerspruchsbehörde mit Bescheid vom 06. Oktober 2009 zurück.

Gegen diesen der Antragstellerin am 12. Oktober 2009 zugestellten Bescheid, hat sie bei dem Landgericht am 12. November 2009 einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt und die Aufhebung des Sonderungsbescheids in Gestalt des Widerspruchsbescheids sowie die Feststellung begehrt, dass die am 27. April 2006 mit dem Antragsgegner protokollierte Einigung bestandskräftig bleibt. Sie hat die Ansicht vertreten, dass der Antragsgegner fehlerhaft seinem Sonderungsbescheid nicht die protokollierte Einigung vom 27. April 2006 gem. § 2 Abs. 1 BoSoG zu Grunde gelegt habe, obwohl dieser daran gebunden gewesen sei, weil kein wirksamer „Widerspruch“ der Beteiligten zu 1) vorliege. Soweit der Antragsgegner im Sonderungsbescheid vom Besitzstand nach § 2 Abs. 2 BoSoG ausgegangen sei, habe er diesen nicht nachgewiesen.

Diesem Antrag sind der Antragsgegner und die Beteiligte zu 1) entgegengetreten. Die Beteiligte zu 1) hat unter anderem darauf hingewiesen, dass auch die Schwester der Beteiligten zu 3) als weitere Eigentümerin im Verwaltungsverfahren hätte beteiligt werden müssen und auch im gerichtlichen Verfahren zu beteiligen wäre.

Die Beteiligte zu 3) hat mit Schreiben vom 26. Mai 2011 (Bl. 190 Bd. I d. A.) die Eigentumsverhältnisse näher erläutert und ihre Schwester, Frau O , mit Anschrift namentlich benannt.

Mit Beschluss vom 30. Juni 2011 hat das Landgericht den Sonderungsbescheid in der Fassung des Widerspruchsbescheids des Ministerium des Inneren des Landes Sachsen-Anhalt vom 06. Oktober 2009 aufgehoben und den Antragsgegner verpflichtet, die Antragstellerin unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu bescheiden. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass der Antragsgegner den Grenzverlauf im angefochtenen Sonderungsbescheid unzutreffend festgestellt habe. Der Antragsgegner hätte in seinem Bescheid die im Ortstermin erklärte Einigung der Grundstückseigentümer gemäß § 2 Abs. 1 BoSoG zu Grunde legen müssen. Eine solche Einigung sei zwischen der Antragstellerin und den Eigentümern der benachbarten Grundstücke zustande gekommen. Zum einen habe die Beteiligte zu 1) ihre Erklärung nicht wirksam nachträglich widerrufen. Denn die Voraussetzungen für einen

Widerspruch im Sinne von § 2 Abs. 1 Satz 4 BoSoG lägen nicht vor. Zum anderen habe sie ihre Erklärung auch nicht wirksam angefochten. Ihrer Erklärung vom 08.05.2006 mangle es an einem Anfechtungsgrund i. S. v. § 119 Abs. 1 und Abs. 2 BGB. Das Schreiben des Bevollmächtigten vom 19.06.2006 sei wegen Fristablaufs verspätet, da es nicht mehr als unverzüglich im Sinne von § 121 Abs. 1 BGB angesehen werden könne.

Gegen diesen dem Antragsgegner am 25. Juli 2011 und der Beteiligten zu 1) am 20. Juli 2012 zugestellten Beschluss, haben der Antragsgegner am 22. August und die Beteiligte zu 1) am 19. August 2011 Beschwerde eingelegt. Unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens beantragen sie die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und verlangen die Erklärung, dass der Sonderungsbescheid in der Fassung des Widerspruchsbescheids vom 06. Oktober 2009 rechtmäßig sei. Darüber hinaus hat die Beteiligte zu 1) zudem hilfsweise die Anordnung einer erneuten Durchführung des Verfahrens beantragt.

Die Antragstellerin hat unter Verteidigung der angefochtenen Entscheidung beantragt, die Beschwerden zurückzuweisen.

II.

Die Beschwerden der Antragsgegnerin und der Beteiligten zu 1) sind zulässig. Sie sind statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden (§ 19 Abs. 1 und Abs. 2 BoSoG). Sie sind auch begründet. Denn die Entscheidung beruht auf einer Rechtsverletzung (§ 546 ZPO).

1. Allerdings ist die Auffassung des Landgerichts nicht zu beanstanden, wonach die Beteiligte zu 1) weder zum Widerruf ihrer beim Ortstermin abgegebenen Erklärung berechtigt war noch diese wirksam angefochten hat.

Die nach § 2 Abs. 1 BoSoG abgegebene Einwilligungserklärung der Grundstückseigentümer ist nicht frei widerrufbar. Denn die Einigung der Grundeigentümer hat einen vertraglichen Charakter (z. B. Clemm/Zimmermann, Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR, BoSoG, § 2, Rn. 9). Dies folgt auch aus der besonderen Form der Einigung, die der Gesetzgeber ausdrücklich vorgegeben hat. Denn sie muss den besonderen Anforderungen des § 313 BGB entsprechen, wenn sie nicht im Zuge des Bodensonderungsverfahrens von der Sonderungsbehörde oder einer von dieser beauftragten Person oder

Stelle protokolliert wird. Diese hohen verfahrensrechtlichen Anforderungen wären nicht erforderlich, wenn die Wirksamkeit der Einigung ins Belieben der Beteiligten gestellt wäre.

Eine andere Wertung hierzu ergibt sich auch nicht aus § 2 Abs. 1 Satz 4 BoSoG. Denn die dort genannte Widerspruchsmöglichkeit gilt nach Wortlaut und Systematik des Gesetzes nur für Inhaber von beschränkt dinglichen Rechten. Deren erforderliche Zustimmung zur Einigung gilt als erteilt, sofern sie nicht nach Aufforderung der Sonderungsbehörde dieser gegenüber innerhalb einer Frist von vier Wochen widersprechen. Ein Widerrufsrecht der Grundstückseigentümer hinsichtlich ihrer zuvor erklärten Einigung folgt daraus nicht.

Soweit die Beteiligte zu 1) zur Begründung eines Widerrufsrechts auf eine entsprechende Regelung in § 2 Abs. 1 VZOG abstellt, ist diese Vorschrift mit der Regelung in § 2 Abs. 1 BoSoG nicht vergleichbar. Zum einen fehlt es bei der Einigung nach § 2 Abs. 1 VZOG an den besonderen Formerfordernissen des § 313 BGB. Zum anderen hat der Gesetzgeber in § 2 Abs. 1 Satz 6 VZOG unter bestimmten Voraussetzungen einen Widerruf der abgegebenen Erklärungen nach Erlass des Zuordnungsbescheides ausdrücklich vorgesehen. Dies lässt zwar für die Einigung nach § 2 Abs. 1 VZOG den Schluss zu, dass auch eine weitergehende Widerruflichkeit der Erklärung vor diesem Zeitpunkt, d.h. dem Erlass des Zuordnungsbescheides, möglich ist (z. B. BVerwG, Urteil vom 18. Juli 2002, Gesch.Nr. 3 C 30/01, zitiert nach Juris). Eine dem entsprechende Regelung fehlt jedoch in § 2 Abs. 1 BoSoG.

Die Beteiligte zu 1) hat ihre Erklärung nicht wirksam angefochten. Soweit sie mit ihrem Schreiben vom 08. Mai 2006 „Widerspruch“ gegen die im Protokoll getroffenen Feststellungen erhoben hat, könnte dies zwar als Anfechtungserklärung im Sinne von § 143 Abs. 1 BGB gewertet werden und in der Anfechtungserklärung braucht auch kein Anfechtungsgrund angegeben zu werden. Allerdings ist erforderlich, dass für den Anfechtungsgegner erkennbar ist, auf welche tatsächlichen Grundlagen die Anfechtung gestützt wird. Soweit die Beteiligte zu 1) mit diesem Schreiben vorträgt, dass nach gründlicher Überlegung die Grenzfeststellung unzutreffend sei, weil das Grundstück ihrer Erinnerung nach größer gewesen sein müsse, handelt es sich um keinen zur Anfechtung berechtigenden Grund i. S. v. § 119 BGB. Dabei handelt es sich weder um einen Inhaltsirrtum nach § 119 Abs. 1 1. Alt. BGB noch um einen Erklärungsirrtum nach § 119 Abs. 1 2. Alt. BGB. Denn die Beteiligte zu 1) hat ursprünglich genau die Erklärung abgegeben, die sie zu diesem Zeitpunkt auch abgeben wollte. Auch ein Anfechtungsgrund wegen eines Irrtums über verkehrswesentliche Eigenschaften einer Sache nach § 119 Abs. 2 BGB scheidet aus. Eigenschaften einer Sache sind neben den auf der natürlichen Beschaffenheit beruhenden Merkmalen auch tatsächliche oder rechtliche Verhältnisse oder Beziehungen zur Umwelt, soweit sie nach der Verkehrsanschauung für die Wertschätzung oder Verwendbarkeit von Bedeutung sind und die außerhalb der Sache selbst liegen (z. B. BGHZ 34, 32, 41). Dies trifft für den Grenzverlauf nicht zu. Denn im

vorliegenden Fall war der Grenzverlauf selbst unmittelbar Gegenstand der Erklärung. Ihm allein wohnen allerdings keine besonderen verkehrswesentlichen Eigenschaften inne, die zur Anfechtung berechtigen. Nur die spätere Annahme eines anderen Verlaufs stellt einen unbeachtlichen Motivirrtum dar.

Die Erklärung des Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten zu 1) aus dem Schriftsatz vom 19. Juni 2006, wonach die Beteiligte zu 1) bei der Unterschriftsleistung irrig angenommen habe, nur die Teilnahme am Termin bestätigt zu haben, hat das Landgericht zu Recht als verspätete Anfechtungserklärung nach § 121 Abs. 1 BGB gewertet. Denn danach muss die Anfechtung in den Fällen der §§ 119, 120 BGB ohne schuldhaftes Zögern (unverzüglich) erfolgen, nachdem der Anfechtungsberechtigte von dem Anfechtungsgrund Kenntnis erlangt hat. Da zwischen der Erklärung und diesem Schreiben ein Zeitraum von mehr als ein 1 1/2 Monaten lag, entspricht dies nicht mehr den vorgenannten Anforderungen. Denn unverzüglich bedeutet, dass die Anfechtung zwar nicht sofort, aber ohne schuldhaftes Zögern, d. h. innerhalb einer nach den Umständen des Einzelfalls zu bemessenen Prüfungs- und Überlegungsfrist erklärt werden muss (z. B. BGH NJW 2005, 1869). Auch steht dem Anfechtungsberechtigten eine angemessene Überlegungsfrist zu. Soweit erforderlich, darf er vor der Anfechtung den Rat eines Rechtskundigen einholen (z. B. OLG Oldenburg NJW 2004, 168). Als Obergrenze ist in der Regel eine Frist von zwei Wochen anzusehen. Diese Frist hat die Beteiligte zu 1) bei weitem überschritten. Es ist weder vorgetragen worden, noch sonst erkennbar, weshalb sie die mit Schreiben vom 19. Juni 2006 vorgetragenen Gründe nicht bereits im Schreiben vom 08. Mai 2006 erwähnen konnte.

2. Gleichwohl kann die Entscheidung des Landgerichts keinen Bestand haben. Denn es ist von der Kammer nicht geprüft worden, ob überhaupt eine wirksame Einigung als Grundlage einer Feststellung nach § 2 Abs. 1 BoSoG durch Beteiligung aller Grundstückseigentümer zustande gekommen ist. Im Hinblick auf die rechtliche Bedeutung der Einigung im Sinne dieser Vorschrift muss die wirksame Beteiligung aller Eigentümer der betroffenen Grundstücke zweifelsfrei feststehen (z. B. OLG Brandenburg, Beschluss vom 11. April 2008, Gesch.Nr.: 5 W 20/06; Spieß in NJW 1998, 2553). Dies ist hier nicht der Fall. Hinsichtlich des Grundstücks Wenzelsgasse 10 hat das Landgericht nur die Beteiligten zu 1) - 3) als Eigentümer aufgeführt. Es hat sich hingegen nicht mit dem bereits erstinstanzlich vorgetragenen Einwand der Beteiligten zu 1) auseinandergesetzt, dass auch die Schwester der Beteiligten zu 3) einzubeziehen gewesen wäre. Dass eine weitere Person am Ortstermin und der Einigung zu beteiligen gewesen wäre, ergibt sich bereits aus dem vom Landgericht in Bezug genommenen Protokoll des Ortstermins. Denn danach ist die Beteiligte zu 3) „vorbehaltlich nachzureichender Vollmacht für I H geb. M “ aufgetreten. Ob die Beteiligte zu 3) insoweit tatsächlich hinreichend bevollmächtigt war, hat das Landgericht nicht ge-

prüft. Zudem bestehen angesichts ihres erstinstanzlichen Vortrags hierzu erhebliche Zweifel, ob sie tatsächlich für H aufgetreten ist. Denn nach deren Vortrag war H geb. M (Mutter der Beteiligten zu 3.), bereits am 07. März 2005 verstorben und ist durch die Beteiligte zu 3) und ihre Schwester O beerbt worden. Ob vor diesem Hintergrund tatsächlich alle Eigentümer beteiligt worden sind und eine wirksame Einigung zu Stande gekommen ist, kann durch den Senat daher nicht nachvollzogen werden.

3. Eine abschließende Entscheidung ist dem Senat in der Sache aus den vorgenannten Gründen nicht möglich, da er hierzu keine eigene tatsächliche Feststellungen treffen kann (§ 19 Abs. 1 BoSoG i.V.m. § 559 Abs. 1 ZPO). Der angefochtene Beschluss ist deshalb aufzuheben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückzuverweisen (in entsprechender Anwendung von § 577 Abs. 4 ZPO bzw. § 563 Abs. 1 ZPO).

gez. Trojan

gez. Göbel

gez. Dr. Papesch

Ausgefertigt:
Naumburg 16.11.2012
 Justizangestellte
 als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
 des Oberlandesgerichts

