

Ausfertigung



VERWALTUNGSGERICHT MAGDEBURG



4 A 68/12 MD

!!! Urteil ist durch den Beschluss des OVG LSA 2 L 186/13

vom 13.10.2015 geändert !!!

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn B

Klägers,

g e g e n

das Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Funktionalbereich 21 - Justitiariat,
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg,

Beklagter,

Beigeladen:

Frau G

Streitgegenstand: Fortführung des Liegenschaftskatasters

hat das Verwaltungsgericht Magdeburg - 4. Kammer - auf die mündliche Verhandlung vom 29. Oktober 2013 durch die Richterin am Verwaltungsgericht für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Kläger.

Die Kosten der Beigeladenen sind nicht erstattungsfähig.

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

Der Streitwert wird auf 1.165,- € (in Worten: eintausendeinhundertfünfundsechzig Euro) festgesetzt.

Tatbestand:

Der Kläger wendet sich gegen eine ihm bekanntgegebene Fortführung des Liegenschaftskatasters, die an die Beigeladene gerichtet ist.

Der Kläger ist Eigentümer des Flurstücks 1320 der Flur 6 in der Gemarkung H in einer Größe von 15.093 qm. Mit notariellem Kaufvertrag vom 06.04.2011 verkaufte der Kläger an die Beigeladene eine Teilfläche von 350 qm. In dem Kaufvertrag heißt es insoweit unter § 2 wörtlich: „Wegen der ungefähren Lage und Größe nehmen die Vertragsparteien Bezug auf den beiliegenden Lageplan, dieser ist Bestandteil des Vertrages, die Fläche ist dort rot gekennzeichnet. Die Parteien sind sich über die Lage der Teilfläche in der Örtlichkeit einig, die Teilfläche befindet sich direkt an der angrenzenden Bitumenfläche. Lt. Aussage der Beteiligten ist der Vertragsgegenstand unbebaut. Der Erwerber beabsichtigt, auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück eine Lagerhalle zu errichten.“

Unter § 7 Ziff. 3 des Kaufvertrages haben die Vertragsparteien geregelt, dass die Auflassung erfolgen kann, wenn der Notarin die Abschreibungs- bzw. Vermessungsunterlagen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation vorliegen. Wörtlich heißt es weiter: „Der Käufer verpflichtet sich, den Auftrag zur Vermessung umgehend nach Fertigstellung der Lagerhalle - spätestens jedoch bis zum 31.12.2011 - zu erteilen.“ Die Kosten der Vermessung sollte der Käufer gemäß § 11 des Vertrages tragen. Dem Kaufvertrag war ein Lageplan beigelegt.

Unter dem 16.02.2012 stellte die Beigeladene unter Vorlage des Kaufvertrages einen Antrag auf Fortführung des Liegenschaftskatasters – Fortführung ohne Liegenschaftsvermessung. Eine Bebauung war zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfolgt.

Der Beklagte führte darauf hin, eine Fortführung des Liegenschaftskatasters ohne Liegenschaftsvermessung durch und teilte der Beigeladenen und dem Kläger diese jeweils am 07.03.2012 mit. Das abgeschriebene Flurstück erhielt die Nr. 1686 und das Grundstück des Klägers die Flurstücksnummer 1687. Das Flurstück wurde rein rechnerisch gebildet. Die Kosten für die Flurstücksbestimmung in Höhe von 913,97 € fordert der Beklagte mit Bescheid vom 12.03.2012 von der Beigeladenen.

Unstreitig ist zwischen dem Kläger und dem Beklagten, dass die von der Beigeladenen angegebenen Maße nicht in die Örtlichkeit passen. Zwischenzeitlich hat die Beigeladenen neue Maße vorgelegt, die mit der Örtlichkeit übereinstimmen. Eine neue Flurstücksbildung hat nicht stattgefunden.

Mit seiner am 16.03.2012 beim Verwaltungsgericht eingegangenen Klage macht der Kläger geltend, es fehle an der Vermessung in der Örtlichkeit. Auch entspreche das Ergebnis nicht dem im Kaufvertrag vereinbarten Vertragsgegenstand. Der Kläger bezweifelt, dass im vorliegenden Fall, in dem ausdrücklich im Kaufvertrag die Vermessung vereinbart worden sei, eine Flurstücksbildung ohne Vermessung zulässig sei. Dieser Begriff sei eindeutig und nicht der Auslegung zugänglich. Dies gelte umso mehr als hier bereits Baulichkeiten vorhanden gewesen seien, die hätten berücksichtigt werden müssen. Die hier vorgenommene Flurstücksbestimmung habe letztlich dazu geführt, dass die von der Beigeladenen errichtete Lagerhalle zu einem Drittel auch auf dem dem Kläger verbliebenen Flurstück errichtet sei. Schließlich dürfe die Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung nach den einschlägigen Verwaltungsvorschriften nur durch den Eigentümer verlangt werden. Ein Handeln der Beigeladenen als Bevollmächtigte habe der Beklagte nicht annehmen dürfen, denn darauf habe im gestellten Antrag nichts hingedeutet. Zudem sei die Beigeladene nicht bevollmächtigt gewesen, eine Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung zu beantragen.

Der Kläger beantragt,

den Bescheid des Beklagten vom 07.03.2012 – V 21-6003513-2012 aufzuheben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte ist der Ansicht, die Beigeladene sei durch den Kaufvertrag bevollmächtigt, auch einen Antrag auf Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung zu stellen. Die Voraussetzungen des § 12 Abs. 2 VermGeoG LSA hätten vorgelegen, der Kaufvertrag sei insoweit ohne Bedeutung. Zudem sei eine Flurstücksbildung ohne Liegenschaftsvermessung auch möglich, wenn das Flurstück bebaut sei. Schließlich sei bei einer Bebauung zur Vermeidung von baurechtswidrigen Zuständen von einer fachlich qualifizierten Vermessungsstelle eine Gebäudeabsteckung vorzunehmen, worauf auch in dem Verfahren hingewiesen worden sei. Es liege in der Verantwortlichkeit des Bauherrn, baurechtsgemäße Zustände zu schaffen.

Die Beigeladene stellt keinen eigenen Antrag, schließt sich aber dem Vortrag des Beklagten an.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtskate und den beigezogenen Verwaltungsvorgang des Beklagten verwiesen. Diese Unterlagen waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung und der Entscheidungsfindung.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, aber nicht begründet. Der Kläger hat keinen Anspruch auf Aufhebung des Bescheides der Beklagten vom 07.03.2012, denn der Bescheid ist rechtmäßig und verletzt den Kläger daher nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

Der Bescheid vom 07.03.2012 findet seine Rechtsgrundlage in § 12 Abs. 2 Satz 2 VermGeoG LSA. Danach kann unter den dort genannten Voraussetzungen eine Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung durchgeführt werden. Die dort genannten Voraussetzungen liegen unstreitig vor.

Soweit der Kläger meint, eine Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung hätte nicht durchgeführt werden dürfen, weil der Beigeladenen die Vollmacht für einen entsprechenden Antrag beim Beklagten gefehlt habe, so teilt das Gericht diese Auffassung nicht. Zunächst ist eine Vollmacht zur Vermessung durchaus grundsätzlich zulässig. Der Verweis des Klägers auf Nr. 1.2 der VV LiegKat trägt nach Auffassung des Gerichts nicht. Aus dieser ergibt sich lediglich, dass der Eigentümer den Antrag auf Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung stellen kann. Es ergibt sich daraus hingegen nicht, dass es für den Eigentümer ausgeschlossen ist, einem anderem – und sei es auch dem Erwerber - eine Vollmacht für einen entsprechenden Antrag auszustellen. Der Kläger verkennt, dass wenn die Beigeladene in Vertretung für den Kläger handelt, letztlich der Kläger als der Handelnde gilt. Somit gilt der Antrag auf Flurstücksneubildung ohne Liegenschaftsvermessung, wenn er von der erteilten Vollmacht gedeckt sein sollte (vgl. unten), als durch den Eigentümer gestellt. Ein entsprechendes Verbot der Erteilung von Vollmachten im Rahmen des VermGeoG LSA ergibt sich auch aus keiner anderen Norm.

Der von der Beigeladenen gestellte Antrag auf Flurstücksneubildung ohne Liegenschaftsvermessung war von der in dem notariellen Vertrag enthaltenen Vollmacht gedeckt. Die Vollmacht ergibt sich aus der in § 7 Nr. 3 des Vertrages enthaltenen Verpflichtung der Käuferin, den Auftrag zur Vermessung zu erteilen. Diese im Vertrag enthaltene Verpflichtung hat der Beklagte zu Recht dahingehend ausgelegt, dass hiermit auch eine Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung gemeint sein konnte. Dabei muss sich der Beklagte nicht auf Interpretationen verweisen lassen, die im Verhältnis Beigeladene Klägerin gelten können und sich etwa für diese aus den nur ihnen bekannten Umständen des Vertragsschlusses ergeben können, wie etwa, dass die Beteiligten über Abmarkungen etc. gesprochen haben. Für den Beklagten konnte sich der Vertrag durchaus so darstellen, dass unter Vermessung auch die von ihm vorgenommene Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung verstanden werden kann. Zum einen folgt dies aus dem

vermGeoG LSA. Das VermGeoG LSA unterscheidet zwei Arten der Vermessung. Zur Vermessung im engeren Sinne gehört auch die Vermessungsersatzmaßnahme nach § 12 Abs. 2 Satz 2 (vgl. Kummer/Möllering, Vermessungs- und Geoinformationsrecht Sachsen-Anhalt, 3. Auflage, § 1, Ziff. 2.6.3), also die Flurstücksbestimmung ohne Vermessung. Zum anderen ergab sich auch aus dem Vertrag nicht, dass eine Vermessung durch Grenzfeststellung und Abmarkung gewollt war. Vielmehr ergab sich aus dem Vertrag eine örtliche Beschreibung dessen, wo das neu zu bildenden Flurstück liegen sollte, nämlich gemäß § 2 des notariellen Kaufvertrages direkt an der angrenzenden Bitumenfläche. Die Beteiligten hatten sogar vereinbart, dass eine Vermessung an sich erst nach der Fertigstellung der Lagerhalle erfolgen sollte. Sie waren sich somit ausweislich des Vertrages sicher, wo das neue Flurstück liegen sollte und hielten es eher nicht für denkbar, dass die Lagerhalle ohne Vermessung an der falschen Stelle errichtet wird. Somit musste sich dem Beklagten auch nicht aufdrängen, dass eine Vermessung vor Ort mit Abmarkung von den Beteiligten vereinbart gewesen sein könnte.

Der Verwaltungsakt, d.h. die Flurstücksneubildung ohne Liegenschaftsvermessung ist auch nicht deshalb rechtswidrig, weil unstreitig nunmehr ein Flurstück gebildet wurde, welches nicht dem vertraglichen Willen des Klägers und der Beigeladenen entspricht. In der Sphäre des Beklagten sind keine tatsächlichen und auch keine rechtlichen Fehler geschehen. Die fehlerhafte Flurstücksneubildung liegt nicht an der Methode der Bildung des Flurstücks durch den Beklagten, sondern an Angaben der Beigeladenen, die nicht zur Örtlichkeit passten. Den Fehler der Beigeladenen muss sich der Kläger zurechnen lassen, denn er ist durch seine Vollmachtnehmerin erfolgt und war für den Beklagten auch nicht erkennbar. Insoweit ist auch nicht etwa davon auszugehen, dass der Beigeladenen im Außenverhältnis die Vollmacht fehlte, mit diesen falschen Angaben eine Flurstücksneubildung zu beantragen. Zum einen handelt sich nicht um eine bewusste Überschreitung ihrer Vollmacht, sondern um einen Irrtum. Der Fall ist so zu behandeln als hätte der Kläger selbst sich im Hinblick auf die notwendigen Angaben geirrt. Zudem war es für den Beklagten nicht erkennbar, dass hier falsche Angaben gemacht wurden, so dass im Verhältnis zu dem Beklagten die Vollmacht ohnehin als gegeben anzusehen ist.

Die vorstehende rechtliche Lösung schließt es keinesfalls aus, dass eine erneute Flurstücksbildung stattfinden kann und zuvor die als fehlerhaft erkannte Flurstücksbildung aufgehoben werden kann. Auf jeden Fall kann der Kläger entsprechende Anträge bei dem Beklagten stellen. Zivilrechtlich ist möglicherweise auch die Beigeladene hierzu gegenüber dem Kläger verpflichtet. Sie könnte ihre aus dem Vertrag folgende Verpflichtung zur Vermessung noch nicht erfüllt haben, sondern nunmehr - nachdem sie falsche Koordinatenangaben gemacht hat - auch verpflichtet sein, nochmals auf ihre Kosten jedenfalls eine Flurstücksbildung ohne Liegenschaftsvermessung durchführen zu lassen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Es entsprach nicht der Billigkeit (vgl. § 162 Abs. 3 VwGO) die Kosten der Beigeladenen für erstattungsfähig zu erklären, denn sie hat keinen eigenen Antrag gestellt und sich daher auch keinem eigenen Kostenrisiko ausgesetzt.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus den §§ 167 VwGO, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 52 Abs. 1 GKG. Das Ziel des Klägers ist zwar nur die Aufhebung der erfolgten Flurstücksneubildung, er möchte indes eine Grenzfeststellung mit Abmarkung vermeiden und meint, diese würde ihn 1.165,00 € kosten (vgl. Schriftsatz vom 13.09.2012).

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.

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.

Für die Streitwertfestsetzung gilt:

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.

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.