

## Ausfertigung

**Landgericht Magdeburg**

Geschäfts-Nr.:  
10 O 841/13 \*170\*

verkündet: 12.03.2014

Julius-Hirt, JAng., als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

### Beschluss

In dem Rechtsstreit

Frau L

Antragstellerin,

gegen

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, vertr. d. d. Behördenleiter,  
Otto-von-Guericke-Str. 15, 39104 Magdeburg,  
Geschäftszeichen: 21.201-05328-169-10

Antragsgegner,

1. Frau C

2. Herrn M

3. Frau H

4. Herrn S

5. Frau S

6. Frau O

Beteiligte,

hat die 10. Zivilkammer des Landgerichts Magdeburg am 12.03.2014 durch die Vorsitzende  
Richterin am Landgericht L , den Richter am Landgericht L und die Richterin am  
Landgericht S beschlossen:

Der Sonderungsbescheid Sonderungsplan Nr. 103/2005, Az.: V 12-103-2005, zur Flur 4,  
Gemarkung Naumburg, in der Fassung des Widerspruchsbescheides des Ministerium des  
Inneren des Landes Sachsen-Anhalt, Magdeburg vom 06.10.2009, Az. 44.12-23407 N-  
170 wird aufgehoben.

Im Übrigen wird der Antrag der Antragstellerin zurückgewiesen.

Der Antragsgegner und die Antragstellerin tragen die Kosten des Verfahrens, einschließlich der Kosten des Beschwerdeverfahrens, jeweils zur Hälfte. Die Antragstellerin trägt die Hälfte der Kosten der Beteiligten zu 1., einschließlich der Hälfte der Kosten des Beschwerdeverfahrens.

### Gründe:

I.

Der Antragsgegner betreibt als Sonderungsbehörde ein Verfahren über die Sonderung unvermessener und überbauter Grundstücke in der Gemarkung N: . Gegenstand ist eine unvermessene Fläche, die an die Grundstücke garten 10, garten 9 und gasse 10 angrenzt.

Im Jahr 2006 waren die Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken wie folgt:

Die Antragstellerin war Eigentümerin des Grundstücks garten 10, die Beteiligten zu 4. und 5. Eigentümer des Grundstücks garten 9. Im Grundbuch der gasse 10 standen zum damaligen Zeitpunkt M: M und E M . Die Rechtsnachfolgerin von E M ist die Beteiligte zu 1. M: M: war verstorben und von ihren Kindern D H , geborene M , und K H M beerbt worden. 2005 war bereits Frau D H: verstorben und von ihren Kindern I H und M O beerbt worden; ein gemeinschaftlicher Erbschein datiert vom 05.07.2006.

Am 27.04.2006 fand ein Termin vor Ort statt, an dem neben dem Vertreter des Antragsgegners, Herrn L , folgende Personen teilnahmen:

- für die Antragstellerin ihr Ehemann mit Vollmacht
- die Beteiligte zu 1. persönlich,
- für den Beteiligten zu 2. seine Tochter C M mit Vollmacht,
- die Beteiligte zu 3., laut Protokoll „vorbehaltlich nachzureichender Vollmacht für D M: H , geb. M “,
- der Beteiligte zu 4., zugleich mit Vollmacht für die Beteiligte zu 5.

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.

Vom 28.03. bis 27.04.2007 erfolgte die Auslegung des Sonderplanentwurfs Nr. 103/05. Den Sonderungsplan Nr. 103/2005 stellte der Antragsgegner mit Sonderungsbescheid vom 11. Mai 2007 verbindlich fest; dieser wich von der vor Ort protokollierten „Einigung“ ab und berücksichtigte die nach dem Termin erhobenen Einwände der Beteiligten zu 1.

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 12.10.2009 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 gemäß § 2 Abs. 1 BoSoG zu Grunde gelegt habe, obwohl dieser daran gebunden gewesen sei, weil kein wirksamer „Widerspruch“ der Beteiligten zu 1) vorliege.

Die Antragstellerin beantragt,

den Sonderungsbescheid Nr. 103/05 des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 11.05.2007 zum Sonderungsplan Nr. 103/05, Aktenzeichen V 12-103-2005, zur Flur 4, Gemarkung N in der Fassung des Widerspruchsbescheides des Ministerium des Ministerium des Inneren des Landes Sachsen-Anhalt, Magdeburg vom 06.10.2009, Aktenzeichen 44.12-23407 N-170, zugestellt am 12.10.2009, aufzugeben und das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt zu verpflichten, einen neuen Sonderungsbescheid unter Beachtung der

Rechtsauffassung - insbesondere unter Beachtung der protokollierten Einigung vom 27.04.2006 über die Aufteilung ungetrennter Hofräume und Hausgärten entsprechend der Skizze auf S. 2 des Protokolls für die Grundstücke garten 9, Grundbuchblatt 3438, lfd. Nr. 1, Gbst.- Rolle 4249, garten 10, Grundbuchblatt 3655, lfd. Nr. 1 Gbst. Rolle 4250 und gasse 10, Grundbuchblatt 759, lfd. Nr. 1, Gbt. Rolle 4430 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt unter dem Aktenzeichen V 12-103/05, zur Flur 4 UH-Flurstück 556/19, Stadt Naumburg, Ortslage Naumburg - zu erlassen.

Der Antragsgegner und die Beteiligte zu 1. beantragen,

den Antrag abzuweisen.

Einen Beschluss des Landgerichts Magdeburg vom 30. Juni 2011, mit dem der Sonderungsbescheid in der Fassung des Widerspruchsbescheids des Ministerium des Inneren des Landes Sachsen-Anhalt vom 06. Oktober 2009 aufgehoben und den Antragsgegner verpflichtet worden war, die Antragstellerin unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu bescheiden, hat das Oberlandesgericht Naumburg 2011 aufgehoben und das Verfahren zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Beschwerdeverfahrens, an das Landgericht zurückverwiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, die Kammer habe nicht geprüft, ob überhaupt eine wirksame Einigung als Grundlage einer Feststellung nach § 2 Abs. 1 BoSoG durch Beteiligung aller Grundstückseigentümer zustande gekommen sei.

II.

1. Der Antrag der Antragstellerin ist nach § 18 Abs. 1 BoSoG statthaft. Das Landgericht Magdeburg ist als Ort des Sitzes der Sonderungsbehörde örtlich zuständig. Das Verwaltungsvorfahren, dessen Durchführung Voraussetzung für den Antrag ist, ist durchgeführt. Der Antrag ist fristgerecht gestellt.

2. Der Antrag ist insoweit begründet, als der Sonderungsbescheid vom 11.05.2007 wegen Rechtswidrigkeit aufzuheben ist.

Der Sonderungsbescheid ist aufzuheben, weil die nach § 2 Abs. 1 S. 1 BoSoG erforderliche Einigung der betroffenen Grundeigentümer nicht vorliegt und zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgestellt werden kann, dass eine Einigung nicht zustande gekommen ist, was Voraussetzung für eine Bestimmung nach dem Besitzstand nach § 2 Abs. 2 S.1 BoSoG ist. Eine Einigung im

Sinne von § 2 Abs. 1 S. 1 BoSoG bedarf der Zustimmung aller betroffenen Grundeigentümer. Auch aus der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Bodensonderung vom 17.12.21997 folgt nichts Anderes: Ausdrücklich heißt es unter 7.2, dass alle Eigentümer an der Einigung mitwirken müssen. Für nicht bekannte private Eigentümer - so Satz 3 der Vorschrift - sei ein Vertreter zu bestellen. Dies weist ausdrücklich darauf hin, dass die Behörde nicht auf die Beteiligung einzelner Eigentümer verzichten kann. Soweit die Verwaltungsvorschrift Bestimmungen trifft, für den Fall, dass bei Übergang des Rechts durch Erbgang eine andere Person nicht zu ermitteln sei, so bezieht sich diese Bestimmung ausdrücklich auf die Inhaber beschränkter dinglicher Rechte, also nicht auf Eigentümer.

Eine wirksame Vertretung der Beteiligten zu 6. durch ihre Schwester, die als Beteiligte zu 3. auch selbst betroffen war, ist nicht erfolgt. Eine Vertretung hätte nach § 164 Abs. 1 BGB vorausgesetzt, dass Frau H in Vollmacht und im Namen ihrer Schwester handelte. Bereits das Vorliegen einer Vollmacht ist fraglich, weil laut Protokoll Frau H nur in Vollmacht der bereits verstorbenen Mutter aufgetreten ist. Selbst wenn man in der Erklärung der Frau OI vom 19.08.2013, sie habe ihrer Schwester Vollmacht erteilt, sich um diese Angelegenheit zu kümmern, die Darlegung einer Vollmacht oder eine nachträgliche Genehmigung im Sinne von § 177 Abs. 1 BGB sieht, fehlt es aber an dem ebenfalls notwendigen Handeln im fremden Namen, da die Beteiligte zu 3. ja gerade nicht im Namen ihrer Schwester aufgetreten ist. Soweit der Ehemann der Antragstellerin in der mündlichen Verhandlung behauptet hat, die Frauen H, M. und C. hätten erklärt, im Namen der Erbengemeinschaft aufzutreten, so steht dem der Inhalt des Protokolls entgegen. Der Protokollant hätte nicht notiert, dass eine Vollmacht für Frau H nachzureichen wäre, wenn er zum damaligen Zeitpunkt gewusst hätte, dass diese bereits verstorben war. Da die Protokollierung durch die Sonderungsbehörde nach § 3 Abs. 1 S. 3 eine notarielle Beurkundung im Sinne von § 311 b BGB ersetzt, ist davon auszugehen, dass der Vertreter der Sonderungsbehörde gleiche Sorgfalt wie ein Notar an die Protokollierung der Anwesenden und etwaigen Handeln von Vertretern verwenden wird. Doch selbst wenn eine solche Äußerung gefallen wäre, so wäre sie nicht geeignet, ein Handeln im Namen von Frau OI darzulegen, denn unklar ist bereits, welche Erbengemeinschaft überhaupt gemeint ist. So waren Frau H und Herr M. vertreten durch seine Tochter, nicht aber Frau C., Mitglieder einer Erbengemeinschaft nach M. M. . An einer Erbengemeinschaft nach D. H. waren hingegen nur Frau H und die nicht anwesende, und der Behörde unbekannt Frau OI beteiligt. Wegen der eigentumsrechtlichen Bedeutung einer Einigung nach § 2 BoSoG kann ein Handeln im fremden Namen nur dann angenommen werden, wenn dieses eindeutig erfolgt. Entsprechend deutlich hat der Vertreter in seinem Protokoll aufgenommen, wenn ein Handeln im fremden Namen dargelegt wurde.

Weil demnach nicht alle Eigentümer beteiligt worden sind, liegt eine wirksame Einigung als Voraussetzung für die Aufstellung des Sonderungsplanes nicht vor. Es kann aber auch nicht von dem fehlenden Zustandekommen einer Einigung ausgegangen werden, weil nicht alle betroffenen Grundstückseigentümer ermittelt und ordnungsgemäß beteiligt worden sind.

2. Der Antrag der Antragstellerin war abzuweisen, soweit diese die bereits protokollierte Einigung zur Grundlage eines neu zu erteilenden Sonderungsbescheides festgestellt haben möchte. Diese kann nach dem oben Dargelegten nicht Maßstab für einen neuen Bescheid sein, da sie keine verbindliche Einigung darstellt.

Auch ist die Beteiligte zu 1. - bzw. sind ihre Erben - nicht an ihre damals erteilte Zustimmung gebunden. Denn die Einschränkung des § 2 Abs. 1 S. 3 und 4 BoSoG, wonach bei erteilter Zustimmung nur innerhalb einer Frist von vier Wochen unter Angabe konkreter Anhaltspunkte widersprochen werden kann, setzt das Vorliegen einer Einigung ausdrücklich voraus, die im vorliegenden Fall aber gerade nicht festgestellt werden kann.

Der Sonderungsbescheid war nach § 18 IV 3 BoSoG aufzuheben. Die Antragsgegnerin ist verpflichtet, das Verfahren neu durchzuführen und eine Einigung unter Beteiligung aller betroffenen Grundstückseigentümer herbeizuführen und anschließend neu zu bescheiden.

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 18 Abs. 5 BoSoG in Verbindung mit § 228 BauGB und § 92 Abs. 1 ZPO.

4. Rechtsmittelbelehrung: Gegen die Entscheidung des Landgerichts ist nach § 19 BoSoG das Rechtsmittel der Beschwerde zulässig. Diese ist innerhalb einer Frist von einem Monat ab Zustellung der Entscheidung bei dem Oberlandesgericht einzulegen.

L  
Vors. RichterIn  
am Landgericht

L  
Richter am  
Landgericht

S  
RichterIn am  
Landgericht

Ausgefertigt:

Geschäftsstelle