

**4 AR 4/05 LG Neuruppin**  
(Geschäftsnummer)

Verkündet am 02.02.2006  
Peschek, Justizobersekretärin  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle



## Landgericht Neuruppin

### Beschluss

**In dem Bodensonderungsverfahren,**

an dem beteiligt sind:

1. Frau           K
2. Herr           K

Antragsteller,

- Verfahrensbevollmächtigte:

3. das Innenministerium

4. Landkreis

5. Frau           S

- Verfahrensbevollmächtigter:

6. Herr           S

- Verfahrensbevollmächtigter:

7. P L

8. W S

9. V S

10. F B

11. W G

12. D S

13. R M

hat die 4. Zivilkammer des Landgerichts Neuruppin auf die mündliche Verhandlung vom 15. Dezember 2005 durch den Richter am Landgericht Jüttner, die Richterin am Landgericht Röstel und den Richter Dr. Hein

**b e s c h l o s s e n :**

**Der Widerspruchsbescheid des Beteiligten zu 3) vom 8. April 2005 wird aufgehoben.**

**Der Widerspruch der Beteiligten zu 5) und 6) vom 19. September 2003 gegen den Sonderungsbescheid des Beteiligten zu 4) vom 10. Juli 2003 – Gz.: Sp/6.12-83-26 - wird zurückgewiesen.**

**Die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten der Antragsteller tragen die Beteiligten zu 3), 5) und 6) jeweils zu 1/3. Im Übrigen findet eine Auslagenerstattung nicht statt.**

### **Gründe:**

#### I.

Der Beteiligte zu 4) führte in seiner Eigenschaft als Sonderungsbehörde in der Gemarkung F bzgl. der streitgegenständlichen Ortslage ein Bodensonderungsverfahren durch, wobei es sich um Flächen der sog. ungetrennten Hofräume handelt. Diese Flächen waren

bisher unvermessen und im Liegenschaftskataster nicht erfasst. Wegen der Einzelheiten der Ortslage wird auf den als Anlage K 2 zur Akte gereichten Sonderungsplan des Beteiligten zu 4) (Bl. 32 ff. d.A.) Bezug genommen.

Die Antragstellerin zu 1) ist Eigentümerin des sich in dem streitgegenständlichen Bereich befindlichen Grundstücke K 1 und 4.

Mit notariellem Vertrag vom 23. Juli 2001 erwarb der Antragsteller zu 2) ein Teilstück dieser Fläche von den ursprünglichen Eigentümern Franz B , W G , R M und P L . Die Veräußerer bevollmächtigten den Antragsteller zu 2) jedoch mit Vollmachtsurkunde vom selben Tage in der Übergangszeit bis zur Eintragung im Grundbuch sämtliche Verhandlungen für sie durchzuführen, wozu insbesondere Verhandlungen über das Flurstück und das Bodensonderungsverfahren zählen sollten. Zu einer Eintragung des Antragstellers zu 2) als Eigentümer im Grundbuch kam ausweislich des sich in der Verwaltungsakte des Beteiligten zu 3) befindlichen Grundbuchauszuges am 14. August 2002 (vgl. Bl. 58 d. Beiakte).

Im Zuge des Bodensonderungsverfahrens wurde am 10. April 2002 ein Protokolltermin zur Bestimmung des Grenzverlaufs zwischen den drei streitgegenständlichen Grundstücken abgehalten, bei dem der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur K , die Beteiligten zu 5) und 6), Frau E R (als Miterbin der verstorbenen Eigentümer des Grundstücks K 5), der Antragsteller zu 1) und 2) und ein Vertreter des Amtsdirektors zugegen waren. Die weiteren Geladenen waren nicht erschienen und ließen sich von dem Antragsteller zu 2) vertreten. Ausweislich des Protokolls wurden die Grenzen der Anteile nach den Angaben der Anwesenden rekonstruiert und in einer Einigung im Protokoll fixiert. Das Protokoll wurde vorgelesen, von den Anwesenden genehmigt und unterschrieben.

Am 15. Mai 2002 widerriefen die Beteiligten zu 5) und 6) ihre Zustimmung zu dem Protokoll gegenüber dem Vermessungsingenieur K . Der Beteiligte zu 4) stellte jedoch mit Bescheid vom 10. Juli 2003 den Sonderungsplan fest, dem das Ergebnis des Protokolltermins zu Grunde lag. Wegen des Inhalts des Sonderungsbescheids wird auf die zur Akte gereichte Anlage K 2 (Bl. 32 ff. Bezug genommen). Hiervon wurde der Antragsteller zu 2) unter Hinweis auf ein mögliches Rechtsmittel mit Schreiben vom selben Tage (Bl. 32 d.A.)

beteiligt. Hiergegen erhoben die Beteiligten zu 5) und 6) Widerspruch zum Beteiligten zu 3), der daraufhin nach erfolgter mehrfacher Anhörung u.a. auch des Antragstellers zu 2) mit Schreiben vom 18. März 2004 (vgl. Bl. 111 d. Beiakte) in seinem Widerspruchsbescheid vom 8. April 2005 den Sonderungsbescheid vom 10. Juli 2003 aufhob und die Sache zur Neuentscheidung an den Beteiligten zu 4) zurückverwies. Zur Begründung führte der Beteiligte zu 3) aus, dass die in dem Sonderungsverfahren protokollierte Einigung der Beteiligten die Grenze nicht verbindlich habe festlegen können. Es liege darin weder ein Grenzfeststellungsvertrag noch trete aufgrund der erzielten Einigung in entsprechender Anwendung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften eine die Verwaltung bindende Rechtswirkung ein. Die Änderung einer Auffassung über die Grenzfeststellung eines Beteiligten könne allenfalls unter Kostengesichtspunkten berücksichtigt werden. Darüber hinaus sei der Antragsteller zu 2) gar nicht beteiligtenfähig, weil er das Eigentum an dem streitgegenständlichen Grundstück noch nicht erworben habe. Er sei daher auch nicht im Widerspruchsverfahren zu beteiligen gewesen, auch wenn der Beteiligte zu 4) ihn als Verfahrensbeteiligten behandelt habe. Wegen des Inhalts des Widerspruchsbescheides wird auf die zur Akte gereichte Anlage K 3 (Bl. 39 ff.) Bezug genommen.

Der Widerspruchsbescheid ist den Antragstellern am 9. April 2005 zugestellt worden.

Hiergegen wenden sich die Antragsteller mit ihrem am 9. Mai 2005 bei dem Landgericht N eingegangenen Antrag auf gerichtliche Feststellung gem. § 18 BoSoG. Sie sind der Auffassung, dass der Antragsteller zu 2) Verfahrensbeteiligter ist, weil er hinsichtlich des Eigentumserwerbs schon eine hinreichend gesicherte Rechtsposition erlangt habe und im Übrigen von den Grundstücksverkäufern hinreichend bevollmächtigt gewesen sei, für diese aufzutreten. In der Sache sind sie der Ansicht, dass die Beteiligten zu 5) und 6) ihre Zustimmung zu dem im Protokoll vom 10. April 2002 festgestellten Grenzverlauf weder anfechten noch widerrufen können. Es fehle schon an einem die Anfechtung rechtfertigenden Grund. Darüber hinaus seien aber jedenfalls auch die Fristen für eine Anfechtung nicht beachtet worden. Der Beteiligte zu 3) habe in diesem Zusammenhang die Reichweite des § 2 BoSoG nicht hinreichend beachtet.

Die Antragsteller beantragen,

den Widerspruchsbescheid des Beteiligten zu 3) vom 8. April 2005, mit welchem der mit Sonderungsbescheid des Beteiligten zu 4) vom 10. Juli 2003 festgestellten Sonderungsplans Nr. 5/2001 aufgehoben wurde, soweit es die Flurstücke 465, 466 und 467 betrifft, aufzuheben sowie

festzustellen, dass der mit Sonderungsbescheid des Beteiligten zu 4) vom 10. Juli 2003 festgestellte Sonderungsplan bestandskräftig geworden ist.

Die Beteiligten zu 3), 5) und 6) beantragen,

die Anträge zurückzuweisen.

Sie sind der Auffassung, dass der Antragsteller zu 2) zur Durchführung des gerichtlichen Verfahrens nicht berechtigt sei. Auch sei die Entscheidung des Beteiligten zu 3) zutreffend ergangen und entspreche der materiellen Rechtslage. Die protokollierte Einigung sei unwirksam, weil der Antragsteller zu 2) zum Protokolltermin noch nicht Eigentümer des Grundstücks K. 3 gewesen sei und auch eine Vollmacht der ursprünglichen Eigentümer im Protokolltermin nicht vorgelegt habe.

Die Kammer hat in der mündlichen Verhandlung die Verwaltungsakte des Beteiligten zu 3) aus dem Widerspruchsverfahren beigezogen, die Gegenstand der Erörterungen in der mündlichen Verhandlung gewesen ist. Wegen der Einzelheiten der mündlichen Verhandlung wird auf das Sitzungsprotokoll vom 15. Dezember 2005 (Bl. 106 ff. d.A.) Bezug genommen.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Beteiligten gewechselten Schriftsätze und den weiteren Inhalt der gerichtlichen Verfahrensakte sowie der beigezogenen Verwaltungsakte Bezug genommen.

## II.

Der Antrag ist gem. § 18 BoSoG zulässig, insbesondere ist er binnen der Monatsfrist des § 18 Abs. 2 BoSoG form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden.

x) Beteiligter zu 2) ist Eigentümer eines Grundstücks, das nicht zum Verfahren zählt

Die Antragsteller sind als Planbetroffene antragsberechtigt. Dies gilt auch für den Antragsteller zu 2), da er durch die Entscheidung des Beteiligten zu 3) und die Aufhebung des Sonderungsbescheides als derzeitiger Grundstückseigentümer eines der betroffenen Grundstücke in seinen Rechten verletzt sein kann. Da der Antragsteller zu 2) bereits zum Zeitpunkt des Erlasses des Ausgangsbescheids des Beteiligten zu 4) und somit zum Zeitpunkt der Feststellung des Sonderungsbescheides und auch zum Zeitpunkt des Erlasses des Widerspruchsbescheides des Beteiligten zu 3) als Eigentümer im Grundbuch von F eingetragen war - die Eintragung erfolgte bereits am 14. August 2002 - ist er Planbetroffener i.S.v. § 18 BoSoG. Dementsprechend haben sowohl der Beteiligte zu 4) im Ausgangsverfahren, als auch der Beteiligte zu 3) im Widerspruchsverfahren den Antragsteller zu Recht im jeweiligen Verwaltungsverfahren beteiligt.

Der Antrag ist auch begründet. Der Beteiligte zu 3) hat mit seinem Widerspruchsbescheid zu Unrecht den Sonderungsbescheid des Beteiligten zu 4) aufgehoben, wodurch die Antragsteller in ihren Rechten verletzt worden sind.

Der Sonderungsbescheid ist gem. § 2 BoSoG formell rechtmäßig unter Beteiligung des Antragstellers zu 2) und ohne Beteiligung der ursprünglichen Eigentümer der Erbengemeinschaft ergangen. Zum Zeitpunkt des Erlasses des Sonderungsbescheides war der Antragsteller zu 2) - wie zuvor dargelegt - als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Das Eigentum der Erbengemeinschaft bestand zu diesem Zeitpunkt nicht mehr. Auch eine weitere Rechtsposition, die sie zu Planbetroffenen gemacht hätte, lag nicht mehr vor.

Der Sonderungsbescheid vom 10. Juli 2003 ist auch in der Sache nicht zu beanstanden. Er entspricht der materiellen Rechtslage. Die Grundlage des Sonderungsbescheides entspricht der gem. § 2 BoSoG ermittelten Rechtslage. Der Sonderungsbescheid selbst entfaltet insofern ausschließlich Feststellungswirkung, weil nur Grundstücks- und Flurstücksgrenzen ermittelt werden sollen, die rechtlich (abstrakt) schon vorhanden, im Kataster jedoch nicht nachgewiesen sind (Thöne, § 13 BoSoG Rn. 4; Spieß, Grundstücksneuordnung nach dem Bodensonderungsgesetz, NJW 1998, S. 2553, 2558). Wie die Grenzen der betroffenen Grundstücke jedoch festzulegen sind, ergibt sich daher gem. § 2 BoSoG. Entgegen der vom Beteiligten zu 3) vertretenen Auffassung handelt es sich bei der Einigung nach § 2 Abs. 1 BoSoG um eine materiell-rechtlich bindende Vereinbarung über den Grenzverlauf, deren

*waher nimmt das Gericht diese Wirkung der  
Einigung?*

Transparenz lediglich mit dem Sonderungsbescheid visualisiert wird, in dem dieser den Sonderungsplan einbezieht. Sie entfaltet konstitutive Wirkung, während der Sonderungsbescheid darauf lediglich zurückgreift. Dadurch hat der Gesetzgeber, ähnlich wie im Fall einer Grenzverwirrung gem. § 920 BGB, dem Beteiligtenwillen durch Übereinkunft den Vorrang vor einer etwaigen Billigkeitsentscheidung über den Grenzverlauf gegeben. Liegt dementsprechend eine bindende Einigung zwischen den Grundstücksberechtigten der unvermessenen Hofräume vor, so ist diese im Bodensonderungsverfahren zu respektieren. Der Bodensonderungsbescheid stellt gem. § 13 Abs. 1 BoSoG verbindlich die Eigentums Grenzen und die Ausübungsbefugnis bei dinglichen Rechten fest.

Auf dieser Grundlage hat der Beteiligte zu 4) zutreffend die Einigung der Grundstücksbetroffenen in seinem Bodensonderungsbescheid als maßgeblich berücksichtigt. Es liegt eine gem. § 2 BoSoG wirksame Einigung der am Grundstücksverlauf der unvermessenen Hofräume Beteiligten durch die Protokollniederschrift vom 10. April 2002 vor. Diese Niederschrift fand vor einem Vermesser statt, dem gem. § 2 Abs. 1 BoSoG die Protokollierungskompetenz zukommt. An der im Protokolltermin erzielten Einigung waren auch die Eigentümer der betroffenen Grundstücke gem. § 2 Abs. 1 BoSoG beteiligt. Hierzu zählten die Beteiligten zu 5) und zu 6) als Eigentümer des Grundstücks K 2, die Antragstellerin zu 1) als Eigentümerin des Grundstücks K 1 und die Eigentümer des Grundstücks K 3. Eigentümer des Grundstücks K 3 waren ursprünglich die Erben nach F und G M. Ausweislich der Übersicht der Anlage 4 des Beteiligten zu 3) (Bl. 70 der Beiakte) waren dies die Herren W und V S sowie Frau D S (nach J S) sowie die Herren F B, W G, R M und Frau P L (nach W B). Diese Personen haben auch beim Verkauf des Grundstücks K 3 an den Antragsteller zu 2) als Verkäufer mitgewirkt, wobei hier lediglich die Erben nach W B als Verkäufer aufgetreten sind (vgl. Bl. 88 der Beiakte). Diese Grundstückseigentümer hatten das Eigentum bereits an den Antragsteller zu 2) veräußert, es fehlte lediglich am grundbuchrechtlichen Vollzug der Eigentumsumschreibung.

Die Erbengemeinschaft wurde nach den allgemeinen Vertretungsregeln wirksam durch den Antragsteller zu 2) gem. § 164 Abs. 1 BGB vertreten. Hiervon ging zunächst auch der Beteiligte zu 3) in seinem Anhörungsschreiben vom 15. Juli 2004 an die Beteiligten zu 5) und

6) (Bl. 127 ff. d. Beiakte) aus. Die Voraussetzungen wirksamer Stellvertretung lagen vor. Es handelt sich nicht um ein höchstpersönliches Rechtsgeschäft, so dass eine Stellvertretung grundsätzlich möglich ist. Der Antragsteller zu 2) ist bei dem Protokolltermin als Vertreter der Erbengemeinschaft aufgetreten, er hat zumindest auch im fremden Namen gehandelt. Gem. § 164 Abs. 1 S. 2 BGB macht es bei einem Vertretergeschäft keinen Unterschied, ob die Erklärung ausdrücklich im Namen des Vertretenen erfolgt oder ob die Umstände ergeben, dass sie in dessen Namen erfolgen soll. Entscheidend ist hierbei, wie die Geschäftsparteien das Handeln des Vertreters verstehen durften (Palandt/Heinrichs, BGB, 64. Aufl. 2005, § 164 Rn. 4). Es ist entscheidend, ob sich die Erklärung nach den Verständnismöglichkeiten des Empfängers im Hinblick auf Treu und Glauben als eine Vertretererklärung darstellt. Bei der Ermittlung der objektiven Erklärungsbedeutung aus der Sicht des Empfängers sind schon nach den allgemeinen Auslegungsregeln außer dem Wortlaut der Erklärung alle Umstände zu berücksichtigen, die, unter Beachtung der Verkehrssitte, Schlüsse auf den Sinn der Erklärung zulassen (Münchener Kommentar/Schramm, BGB, Bd. 1, 4. Aufl. 2001, § 164 Rn. 21).

Hier ergibt sich aus den Umständen, die zu dem vorgenannten Termin geführt haben, und der wechselseitigen Interessenlage, dass der Antragsteller zu 2), solange er noch nicht im Grundbuch eingetragen ist, die Rechte der Erbengemeinschaft an dem streitgegenständlichen Grundstück vertritt. Erst auf die Mitteilung der Mitglieder der ursprünglichen Erbengemeinschaft an den Vermessungsingenieur Krause erhielt der Antragsteller zu 2) nach seinem unbestrittenen Vortrag überhaupt erst eine Einladung zum Protokolltermin. Auch wurde der Antragsteller im Grenzprotokoll als „Erwerber“, bezeichnet, was darauf hindeutet, dass den am Grenztermin Beteiligten bewusst war, dass er wegen der noch nicht erfolgten Grundbucheintragung auch noch nicht als Eigentümer des Grundstücks K 3 und somit diesbezüglich noch nicht im eigenen Namen auftreten konnte. Selbst wenn der Antragsteller zu 2) freilich eigene Interessen an dem Ausgang des Grenztermins hatte und als Erwerber des Grundstücks auch in eigenem Namen aufgetreten ist, ändert dies nichts an der Zulässigkeit auch eines Vertretergeschäfts (vgl. zur Zulässigkeit der Vertretung bei Handeln zugleich auch in eigenem Namen BGH, NJW 1988, S. 1909; Palandt/Heinrichs, a.a.O., Rn. 1).

Der Antragsteller zu 2) handelte auch mit Vertretungsmacht der Erbengemeinschaft. Soweit der Beteiligte zu 3) in der mündlichen Verhandlung darauf abgestellt hat, dass der

x) das trifft nicht zu

Antragsteller zu 2) gegenüber den Beteiligten zu 5) und 6) seine Bevollmächtigung nicht hinreichend zum Ausdruck gebracht habe, so ist dem entgegen zu halten, dass es auf eine Vorlage der Vollmacht bei einem Vertretergeschäft gem. § 164 BGB zunächst nicht ankommt. Die Vollmacht kann nämlich gem. § 167 BGB entweder als Innen- oder als Außenvollmacht erteilt werden. Der Antragsteller zu 2) handelte hier mit einer entsprechenden Innenvollmacht der Erbgemeinschaft, die ihm ausweislich der ihm erteilten Vollmacht am 23. Juli 2001 schriftlich erteilt worden war. Die privatschriftliche Vollmachtserteilung genügt hier auch der gebotenen Form, weil die Parteien den Weg über eine notarielle Beurkundung der Einigung nicht gem. § 2 Abs. 1 BoSoG gewählt haben.

Aber auch dann, wenn in dem Rechtsverhältnis zwischen der Erbgemeinschaft und dem Antragsteller im Protokolltermin Vertretungsmängel vorgelegen haben sollten, so sind diese dadurch, dass der Antragsteller zu 2) jedenfalls als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurde, geheilt worden. Sie wirken dagegen nicht zu Gunsten der Beteiligten zu 5) und 6), die - ebenso wie alle anderen Beteiligten - mit den an den streitgegenständlichen Hofflächen Berechtigten abschließend eine Einigung herbei führen wollten. Dies ist hinsichtlich der Eigentümer des Grundstücks K 3 spätestens dadurch geschehen, dass der Antragsteller zu 2) im Grundbuch eingetragen wurde. x)

Die Beteiligten zu 5) und 6) sind auch an ihre Protokollerklärung vom 10. April 2002 gebunden. Die Erklärung, die vor einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zur Herbeiführung einer Einigung gem. § 2 BoSoG abgegeben wurde ist - entgegen der von den Beteiligten zu 5) und 6) vertretenen Auffassung - nicht frei widerruflich. Dies folgt bereits aus ihrer verfahrensrechtlichen Doppelnatur, die eine materiell-rechtliche Einigung beinhaltet, zugleich aber auch in verfahrensrechtlicher Hinsicht auf endgültige Regelung der streitigen Grenzfrage gerichtet ist und die Verwaltungsbehörde an das protokollierte Ergebnis bindet. Das gesamte Protokollierungsverfahren mit all seinen Förmlichkeiten würde den vom Gesetzgeber beabsichtigten Sinn verlieren, wenn jeder der am Grenztermin Beteiligten seine Erklärung frei widerrufen könnte und dadurch nachträglich das auf Einigungsbasis protokollierte Gesamtergebnis aller zu Fall bringen könnte. Ob der Protokollerklärung, wie etwa bei einer Prozesshandlung auch die Anfechtungsmöglichkeit genommen ist (vgl. hierzu Zöller/Greger, ZPO, 25. Aufl. 2005, vor § 128 Rn. 20 ff.), oder ob diese vielmehr eine Analogie zum grundsätzlich anfechtbaren Prozessvergleich erfordert, kann im Ergebnis dahin x)

stehen. Es fehlt nämlich jedenfalls an einem Anfechtungsrecht der Beteiligten zu 5) und 6). Für die Ausübung eines Anfechtungsrechts wären mangels speziellerer Vorschriften die Regeln der §§ 119 ff. BGB über die Anfechtung von Willenserklärungen heranzuziehen. Ein Anfechtungsrecht ist danach nicht schlüssig vorgetragen worden. Insbesondere scheidet eine irrtumsbedingte Anfechtung aus. Soweit die Beteiligten zu 5) und 6) der Ansicht sind, dass sie nachträglich weitere Informationen über die ursprüngliche tatsächliche Nutzung der Grundstücke erhalten haben, so stellt dies einen bloßen Motivirrtum dar. Anhaltspunkte für einen Inhalts- oder Erklärungsirrtum gem. § 119 BGB bestehen dagegen nicht.

Dementsprechend war der Widerspruchsbescheid des Beteiligten zu 3) aufzuheben.

Darüber hinaus hatte die Kammer den Feststellungsantrag der Antragsteller auszulegen. Sie begehren, die Bestandskraft des Sonderungsbescheides des Beteiligten zu 4) festzustellen. Ihnen geht es in der Sache also darum, die Wirkung des Widerspruchs der Beteiligten zu 5) und 6) gegen den Sonderungsbescheid des Beteiligten zu 4) zu beseitigen. Dem entsprechend ist das Begehren der Kläger als Antrag auf Zurückweisung des Widerspruchs der Beteiligten zu 5) und 6) zu verstehen. Dieser Antrag ist zulässig und aus den vorstehenden Gründen zur Frage der Rechtswidrigkeit des Widerspruchsbescheides auch begründet.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 18 Abs. 5 BoSoG, 228 BauGB, 91, 100 ZPO. Da die Beteiligten zu 5) und 6) einen eigenen Antrag gestellt haben, mit dem sie unterliegen, sind sie neben dem unterliegenden Beteiligten zu 3) gem. § 100 Abs. 1 ZPO nach Kopfteilen an den Kosten des Verfahrens zu beteiligen (vgl. Schrödter, BauGB, 5. Aufl., § 228 Rn. 3).

Der Gegenstandswert des Verfahrens wird nach Schätzung gem. §§ 18 BoSoG, 3 ZPO auf EUR 8.000,00 festgesetzt.

Jüttner

Röstel

Dr. Hein

