



Brandenburgisches Oberlandesgericht

Beschluss

In dem Bodensonderungsverfahren

betreffend die Gemarkung F:

mit den Beteiligten:

1. A K

Antragstellerin und Beschwerdegegnerin zu 1),

2. F K

Antragsteller und Beschwerdegegner zu 2)

- Verfahrensbevollmächtigte zu 1) und 2):

3. Ministerium des Innern

4. Landkreis

5. E S

Beschwerdeführerin zu 1),

6. B S

Beschwerdeführer zu 2),

- Verfahrensbevollmächtigter zu 5) und 6):

7. P L

8. W S (verstorben);

9. V S

10. F B (verstorben);

11. W G ,

12. D S

13. R M

hat der 5. Zivilsenat des Brandenburgischen Oberlandesgerichts
durch

den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Gemeinhardt sowie
die Richter am Oberlandesgericht Grepel und Tombrink

am **11. April 2008**

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

Auf die Beschwerde der Beteiligten zu 5) und 6) wird der Beschluss des Landgerichts vom 2. Februar 2006 - 4 AR 4/05 - abgeändert.

Die Anträge der Beteiligten zu 1) und 2) werden zurückgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens werden den Beteiligten zu 1) und 2) auferlegt.

Der Gegenstandswert des Verfahrens wird auf 8.000,- € festgesetzt.

Gründe:

I.

Der Beteiligte zu 4) führte als Sonderungsbehörde in der Gemarkung F ein Bodensonderungsverfahren durch. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um ungetrennte Hofräume; diese Flächen waren bislang unvermessen und im Liegenschaftskataster nicht erfasst. Am 10. April 2002 wurde ein Protokolltermin zur Bestimmung des Grenzverlaufs durchgeführt. Bei diesem Termin anwesend waren unter anderem auch die Beteiligten zu 1), 2), 5) und 6). Der Beteiligte zu 2) war als Vertreter der Eigentümer des Grundstücks K 3 benannt und geladen worden. In dem Termin wurde ein Protokoll gefertigt, das von den Anwesenden genehmigt und unterschrieben wurde. Am 15. Mai 2002 widerriefen die Beteiligten zu 5) und 6) ihre Zustimmung zum Vermessungsprotokoll unter gleichzeitiger Geltendmachung abweichender Grenzverhältnisse. Mit Bescheid vom 10. Juli 2003 stellte der Beteiligte zu 4) unter Zugrundelegung des Ergebnisses des Protokolltermins vom 10. April 2002 den Sonderungsplan fest. Hiergegen erhoben die Beteiligten zu 5) und 6) Widerspruch an den Beteiligten zu 3). Nach Durchführung eines Ortstermins am 27. Februar 2004 erließ der Beteiligte zu 3) am 8. April 2005 einen Widerspruchsbescheid, wonach der mit Sonderungsbescheid vom 10. Juli 2003 festgestellte Sonderungsplan (Nr. 5/2001) aufgehoben wird, soweit er die Flurstücke 465, 466 und 467 betrifft; insoweit wurde der Beteiligte zu 4) angewiesen, einen neuen Sonderungsplan zu erlassen. Zur Begründung seiner Entscheidung führte der Beteiligte zu 3) unter anderem aus, dass die

Eigentümer des Grundstücks K 3 im Protokolltermin nicht wirksam beteiligt gewesen seien und keine verbindliche Grenzfeststellung vorliege.

Gegen den der Beteiligten zu 1) am 9. April 2005 zugestellten Widerspruchsbescheid des Beteiligten zu 3) vom 8. April 2005 haben die Beteiligten zu 1) und 2) mit Eingang vom 9. Mai 2005 bei dem Landgericht Antrag auf gerichtliche Entscheidung eingereicht. In diesem Antrag haben sie die Aufhebung des Widerspruchsbescheides vom 8. April 2005 sowie die Feststellung begehrt, dass der mit dem Sonderungsbescheid vom 10. Juli 2003 festgestellte Sonderungsplan bestandskräftig geworden ist. Diesem Antrag sind die Beteiligten zu 3), 5) und 6) entgegen getreten.

Mit Beschluss vom 2. Februar 2006 hat das Landgericht den Widerspruchsbescheid vom 8. April 2005 aufgehoben und den Widerspruch der Beteiligten zu 5) und 6) gegen den Sonderungsbescheid vom 10. Juli 2003 zurückgewiesen. Zur Begründung seiner Entscheidung hat das Landgericht ausgeführt, der Beteiligte zu 2) sei Planbetroffener, da er seit dem 14. August 2002 eingetragener Eigentümer des Grundstücks K 3 sei. Der Sonderungsbescheid vom 10. Juli 2003 sei rechtmäßig. Der Beteiligte zu 2) sei zum Zeitpunkt des Erlasses des Sonderungsbescheides bereits eingetragener Eigentümer des Grundstücks K 3 gewesen. Die Einigung der anwesenden Beteiligten im Protokolltermin vom 10. April 2002 sei für diese verbindlich und durch die Beteiligten zu 5) und 6) nicht wirksam widerrufen oder angefochten worden; die damaligen Eigentümer des Grundstücks K 3 seien auf Grund der Vollmacht vom 23. Juli 2001 wirksam durch den Beteiligten zu 2) vertreten worden.

Gegen diesen ihnen am 9. Februar 2006 zugestellten Beschluss haben die Beteiligten zu 5) und 6) mit Eingang vom 9. März 2006 Beschwerde eingelegt. Sie begehren die Aufhebung des Beschlusses des Landgerichts vom 2. Februar 2006 sowie die Feststellung, dass der Widerspruchsbescheid vom 8. April 2005 bestandskräftig geworden ist. Die Beteiligten zu 1) und 2) verteidigen die angefochtene Entscheidung des Landgerichts.

II.

1. Die Beschwerde der Beteiligten zu 5) und 6) ist gemäß § 19 Abs. 1 Satz 1 des Bodensonderungsgesetzes statthaft und auch im Übrigen zulässig, insbesondere fristgerecht eingelegt worden (§ 19 Abs. 2 Satz 1 Bodensonderungsgesetz).

2. Das Rechtsmittel hat auch in der Sache selbst Erfolg.

a) Dass die Beteiligten zu 8) und 10) zwischenzeitlich verstorben und ihre Erben nach dem Akteninhalt nicht bekannt sind, steht einer Entscheidung des Senats nicht entgegen (§ 18 Abs. 5 Satz 1 Bodensonderungsgesetz i. V. m. § 222 Abs. 2 und § 227 BauGB).

b) Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung des Beteiligten zu 2) ist unzulässig, da der Beteiligte zu 2) von dem Sonderungsbescheid vom 10. Juli 2003 und dem Widerspruchsbescheid vom 8. April 2005 in seinen Rechten nicht getroffen ist und es deshalb an der Planbetroffenheit und Antragsbefugnis des Beteiligten zu 2) fehlt (§ 18 Abs. 5 Satz 1 Bodensonderungsgesetz i. V. m. § 222 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Beteiligte zu 2) ist nicht Eigentümer und auch nicht Erwerber (Käufer) des Grundstücks K 3, sondern Käufer und eingetragener Eigentümer des im Grundbuch von F Blatt 368 verzeichneten Grundbesitzes unbekannter Lage, der in das Bodensonderungsverfahren nicht mit einbezogen worden ist. Unrichtig und damit rechtsfehlerhaft (§ 19 Abs. 1 Satz 2 Bodensonderungsgesetz i. V. m. §§ 546, 559 Abs. 1 Satz 1 ZPO) hat das Landgericht angenommen, dass der Beteiligte zu 2) seit dem 14. August 2002 eingetragener Eigentümer des Grundstücks K 3 (Flurstück 466 mit einer Größe von 371 m², verzeichnet im Grundbuch von F Blatt 480, vormals Anteil Nummer 5059 an den ungetrennten Hofräumen des Flurstücks 123/3) sei, und sich insoweit auf den beigezogenen Verwaltungsvorgang des Beteiligten zu 3) bezogen. Aus diesen Unterlagen aber ergibt sich, dass der Beteiligte zu 2) nicht Eigentümer des Grundstücks K 3, sondern eines anderen Grundstücks geworden ist, das im Grundbuch von F Blatt 368 verzeichnet ist. Der Kaufvertrag vom 23. Juli 2001 zur UR-Nr. 909/2001 der Notarin Thea Fechner in Wittstock ist nicht für das im Grundbuch von Freyenstein Blatt 480 verzeichnete

Grundstück K 3, sondern für ein anderes Grundstück geschlossen worden, das im Grundbuch von F Blatt 368 verzeichnet und im Kaufvertrag mit der Angabe „K 1,“ benannt worden ist. Gemäß der Mitteilung des Beteiligten zu 4) an den Beteiligten zu 3) vom 14. Dezember 2004 und der Stellungnahme des Beteiligten zu 4) vom 25. Januar 2008 handelt es sich bei dem kaufvertragsgegenständlichen, im Grundbuch von F Blatt 368 verzeichneten Grundbesitz um ein Grundstück, dessen Lage bislang unklar sei und noch ermittelt werden müsse und das bei den bisherigen Vermessungen nicht berücksichtigt worden sei. Das von dem Beteiligten zu 2) erworbene Grundstück ist in das hier verfahrensgegenständliche Bodensonderungsverfahren demnach nicht mit einbezogen worden. Eingetragene Eigentümer des planbetroffenen Grundstücks K 3 (Flurstück 466, verzeichnet im Grundbuch von F Blatt 480) sind weiterhin G und F M. Bei dem Grundstück „K 1,“ handelt es sich um ein weiteres Grundstück, das aus den Flurstücken 728 und 729 besteht, im Grundbuch von F Blatt 1503 verzeichnet ist und im eingetragenen Eigentum des Beteiligten zu 9) steht.

Mithin ist der Beteiligte zu 2) weder Käufer noch Eigentümer des (planbetroffenen) Grundstücks K 3; dieses Grundstück ist nicht Gegenstand des Kaufvertrages vom 23. Juli 2001, und als Eigentümer dieses Grundstücks sind weiterhin G und F M eingetragen. Der Kaufgegenstand des Kaufvertrages vom 23. Juli 2001 kann auch nicht in das Grundstück K 3 umgedeutet werden, da im Kaufvertrag ausdrücklich das im Grundbuch von F Blatt 368 verzeichnete Grundstück genannt ist, das auch im Eigentum (nur) der Verkäufer des Vertrages vom 23. Juli 2001 - nämlich der Beteiligten zu 7), 10), 11) und 13) - stand, und gerade nicht das im Grundbuch von F Blatt 480 verzeichnete Grundstück erwähnt wird, das im Eigentum weiterer Dritter steht. Die Eigentümer des im Grundbuch von F Blatt 368 verzeichneten Grundbesitzes unbekannter Lage und die Eigentümer des im Grundbuch von F Blatt 480 verzeichneten Grundbesitzes K 3 sind nicht identisch. Dies steht einer entsprechenden Umdeutung des Kaufgegenstandes klar entgegen. Die vorgelegten Baugenehmigungsunterlagen oder der Vergleich vor dem Amtsgericht vom 5. Januar 2005 (47 C 216/04) geben über die Eigentumslage des Grundstücks K 3 keinen anderen Aufschluss.

ist der Beteiligte zu 2) nach alledem weder Käufer noch Eigentümer des Grundstücks K 3, sondern nur Käufer und Eigentümer des im Grundbuch von F Blatt 368 verzeichneten Grundbesitzes unbekannter Lage, der in das Bodensonderungsverfahren nicht mit einbezogen worden ist, so ist er weder durch den Sonderungsbescheid vom 10. Juli 2003 noch durch den Widerspruchsbescheid vom 8. April 2005 in seinen Rechten betroffen und somit auch nicht antragsbefugt.

c) Der Antrag der Beteiligten zu 1) ist zulässig, da die Beteiligte zu 1) als Eigentümerin des Grundstücks K 4 (Flurstück 467, vormals Anteil Nummer 5058 an den ungetrennten Hofräumen des Flurstücks 123/3), das in das verfahrensgegenständliche Bodensonderungsverfahren einbezogen worden ist, planbetroffen und antragsbefugt ist.

Die Anträge der Beteiligten zu 1) sind jedoch unbegründet. Der Widerspruchsbescheid des Beteiligten zu 3) vom 8. April 2005 ist rechtmäßig. Der Beteiligte zu 3) hat den Sonderungsbescheid vom 10. Juli 2003 in dem hier in Rede stehenden Umfange zu Recht aufgehoben, da insoweit mangels wirksamer Beteiligung der Eigentümer des Grundstücks K 3 keine verbindliche Grenzfeststellung vorliegt. Im Hinblick auf die rechtliche Bedeutung der Einigung im Sinne von § 2 Abs. 1 des Bodensonderungsgesetzes muss die wirksame Beteiligung aller Eigentümer der betroffenen Grundstücke zweifelsfrei feststehen. Daran aber fehlt es hier. Die wirksame Vertretung der Beteiligten zu 7) - 13) – als Erben der eingetragenen Eigentümer des planbetroffenen Grundstücks K 3 (Flurstück 466) – bei der Einigung vom 10. April 2002 kann nicht mit der erforderlichen Zuverlässigkeit festgestellt werden. Die Vollmacht vom 23. Juli 2001 ist zwar von den Beteiligten zu 7) - 13) unterzeichnet worden, bezieht sich aber ausdrücklich auf den Kaufvertrag vom selben Tage zur UR-NR. 909/2001 der Notarin , der nicht das Grundstück K 3, sondern das im Grundbuch von F Blatt 368 verzeichnete Grundstück unbekannter Lage betrifft und im Kaufvertrag mit der Angabe „K 1,“ benannt ist. Unter diesen Umständen fehlt es an dem erforderlichen eindeutigen und zweifelsfreien Nachweis der Bevollmächtigung des Beteiligten zu 2) mit der Vertretung der Eigentümer des planbetroffenen Grundstücks K 3 im Protokolltermin vom 10. April 2002. Mangels hinreichenden Nachweises der wirksamen Beteiligung der

Eigentümer des Grundstücks K 3 im Protokolltermin vom 10. April 2002 durfte der Beteiligte zu 4) nicht von einer wirksamen Einigung über den Grenzverlauf der hier in Rede stehenden Flurstücke ausgehen und den Sonderungsplan vom 10. Juli 2003 insoweit nicht erlassen. In dem hiernach betroffenen Umfange hat der Beteiligte zu 3) den Sonderungsbescheid vom 10. Juli 2003 durch seinen Widerspruchsbescheid vom 8. April 2005 mithin zutreffend aufgehoben und den Beteiligten zu 4) angewiesen, insoweit einen neuen Sonderungsbescheid zu erlassen. In diesem Zusammenhang wird Gelegenheit sein, die Lage des von dem Beteiligten zu 2) erworbenen Grundbesitzes, verzeichnet im Grundbuch von F Blatt 368, zu klären und diesen Grundbesitz in das Sonderungsverfahren mit einzubeziehen.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 18 Abs. 5 Satz 2 des Bodenordnungsgesetzes i. V. m. §§ 91, 100 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über den Gegenstandswert des Verfahrens folgt aus § 18 Abs. 5 Satz 2 des Bodenordnungsgesetzes i. V. m. § 3 ZPO und folgt der Wertfestsetzung im angefochtenen Beschluss des Landgerichts, die von keinem der Beteiligten beanstandet worden ist.

Gemeinhardt

Grepel

Tombrink



Ausfertig:

Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle