

verkündet am: 26.9.2003



Matschat
Verwaltungsgerichtsangestellte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

VERWALTUNGSGERICHT POTSDAM

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren

1. der Frau K...
2. der Frau A...

Klägerinnen,

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte H....,
(Az.: ...)

g e g e n

den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Peter H...

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Q...& Kollegen,
(Az.: ...)

Beigeladen:
Frau Margitta J...

hat die 4. Kammer des Verwaltungsgerichts Potsdam
auf die mündliche Verhandlung
am 26. September 2003

durch
den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgericht Reimus,
den Richter am Verwaltungsgericht Langer,
den Richter Scheiner,
den ehrenamtlichen Richter Stein und
die ehrenamtliche Richterin Kersten

für R e c h t erkannt:

Die Grenzfeststellung und Abmarkung des Beklagten in Gestalt der Grenzniederschrift vom 30. Januar 1998 über die Grundstücksgrenze der Grundstücke Gemarkung L., Flur 0, Flurstücke 00 und 00 und der Widerspruchsbescheid des Landesvermessungsamtes Brandenburg vom 22. März 1999 werden aufgehoben.

Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selbst trägt.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerinnen durch Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerinnen vorher Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Die Berufung wird zugelassen.

T a t b e s t a n d:

Die Klägerinnen kauften mit notariellem Vertrag vom 12. März 1997, in welchem gleichzeitig die Auflassung erklärt wurde, von den damaligen Eigentümern Herrn Ewald B... und Frau Regina S... die Flurstücke 00 und 00 der Flur 0 in der Gemarkung L..., Landkreis Prignitz (postalisch: ...straße 00). Vereinbart war neben dem Besitzübergang am 1. Mai 1997 auch die Gewährung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstücks Flurstück 00 (...straße 00). Dem lag die Auffassung der Vertragsschließenden, unter denen sich auch die damalige Eigentümerin des Nachbargrundstücks, die Mutter der Beigeladenen, Frau Elfriede J... , befand, zugrunde, dass der bereits ausgebaute Zugang zur ... straße vollständig über das Flurstück 00 verlaufen würde.

Unter dem 9. Juni 1997 beantragte die Eigentümerin des Flurstücks 00, Frau J... , beim Beklagten die Vermessung der Grenze zum Flurstück 00. Nach Durchführung der Vermessungsarbeiten fand am 30. Januar 1998 ein Grenztermin mit den damaligen Eigentümern der betroffenen Flurstücke statt. Die Klägerinnen, zu deren Gunsten seit dem 3. September 1997 im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung für die Flurstücke 00 und 00 eingetragen war, waren zum Grenztermin weder geladen noch erschienen. Im Ergebnis der Grenzverhandlung wurde von den Anwesenden ein von der Flurkarte wie auch den im Kaufvertrag zugrunde gelegten Vorstellungen abweichender Grenzverlauf anerkannt. Dabei legte der Beklagte maßgeblich die Angaben der Erschienenen zum Grenzverlauf zugrunde. So lag nun etwa die Zufahrt zur Dorfstraße nicht mehr allein auf dem Flurstück der Klägerinnen sondern etwa jeweils hälftig auf beiden Nachbargrundstücken.

Die Klägerinnen legten, nachdem sie im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens von der Grenzverhandlung Kenntnis erlangt hatten, unter dem 28. Mai 1998 beim Kataster- und Vermessungsamt Prignitz Widerspruch gegen die Grenzniederschrift ein. Der an den Beklagten weitergeleitete Widerspruch wurde mit Schreiben vom 20. Juli sowie 25. November 1998 im Wesentlichen damit begründet, dass die Grenzvermessung des Beklagten wegen der unterbliebenen Beteiligung der Klägerinnen rechtswidrig sei. Die Klägerinnen hätten als Vormerkungsberechtigte zum Zeitpunkt des Grenztermins eine eigentümerähnliche Stellung innegehabt. Eine Verfügungsbefugnis der Noch-Eigentümer über das Grundstück habe nicht mehr bestanden. Die Grenzermittlung sei zudem in der Sache falsch erfolgt. Vermutlich habe die Grenzfeststellung nur dazu dienen sollen, der Eigentümerin des Flurstücks 00 eine eigene Grundstückszufahrt zu verschaffen.

Der Beklagte half dem Widerspruch der Klägerinnen mit Schreiben vom 3. und 23. Juli 1998 mit der Begründung nicht ab, dass bei der Feststellung der Flurstücksgrenzen nur die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer rechtswirksame Erklärungen zum Grenzverlauf abgeben bzw. Rechtsmittel einlegen könnten. Eigentümer seien jedoch zum Zeitpunkt des Grenztermins weiter die Verkäufer gewesen.

Mit Widerspruchsbescheid vom 22. März 1999 wies das Landesvermessungsamt Brandenburg als

damalige Widerspruchsbehörde den Widerspruch der Klägerinnen als unzulässig zurück. Die Klägerinnen seien nicht zwingend am Vermessungsverfahren zu beteiligen gewesen, da sie zum damaligen Zeitpunkt noch nicht im Grundbuch als Eigentümer eingetragen gewesen seien. Die Auflassungsvormerkung stelle nur eine Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung dar, sie verschaffe dem Vormerkungsberechtigten aber noch nicht die Verfügungsgewalt über das Grundstück. Diese verbleibe bei dem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer.

Die Klägerinnen haben am 16. April 1999 Klage erhoben. Zur Begründung vertiefen sie ihr Vorbringen aus dem Vorverfahren und trugen ergänzend vor, dass sie die Aufhebung der Grenzvermessung selbst dann verlangen könnten, wenn sie nicht im Vermessungsverfahren zu beteiligen gewesen wären. Die Vermessung würde schließlich zu einer nach Art. 14 des Grundgesetzes (GG) nicht hinzunehmenden Verringerung ihres Grundstücks führen.

Die Klägerinnen beantragen,

die Grenzfeststellung und Abmarkungen in Gestalt der Grenzniederschrift des Beklagten vom 30. Januar 1998 über die Grundstücksgrenze der Grundstücke Gemarkung L..., Flur 0, Flurstücke 00 und 00 sowie den Widerspruchsbescheid des Landesvermessungsamtes Brandenburg vom 22. März 1999 aufzuheben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen

und verweist auf seine Abhilfeschriften sowie den Widerspruchsbescheid. Ergänzend führt er aus, dass es sich hier um die erstmalige Feststellung der Grenze gehandelt habe, weshalb zurecht die Angaben der Beteiligten zur Ermittlung des Grenzverlaufs heranzuziehen gewesen seien. Die Grenzfeststellung verletze die Klägerinnen auch nicht in deren Rechten, da der Kaufvertrag jegliche Gewährleistung hinsichtlich der Grundstückgröße ausschließe.

Die Beigeladene hat keinen eigenen Antrag gestellt. Sie trägt vor, dass die Klägerinnen eine Beteiligung an einer Grenzvermessung vor der Beauftragung des Beklagten selbst abgelehnt hätten. Der festgestellte Grenzverlauf entspreche im Übrigen dem seit 200 Jahren überlieferten Besitzstand, wie ihn auch Reste einer früheren Grenzmauer nahelegten. Für die von den jeweiligen

Nachbarn stets gleichermaßen genutzte Zufahrt habe zudem niemals ein Wegerecht bestanden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie des beigezogenen Verwaltungsvorganges des Beklagten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zunächst als Anfechtungsklage nach § 42 Abs. 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) zulässig. Sowohl bei der Grenzfeststellung als auch bei der Abmarkung handelt es sich gemäß § 35 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg (VwVfGBbg) um - beurkundende - Verwaltungsakte.

Dies entspricht für die Abmarkung, d.h. die Kennzeichnung festgestellter Flurstücksgrenzen durch dauerhafte und sichtbare Grenzzeichen (vgl. § 19 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster im Land Brandenburg (Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz - VermLiegG)), der ständigen Rechtsprechung (vgl. nur Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Beschluss vom 1. April 1971 - IV B 59.70 -, DÖV 1972, 174; Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NW), Urteile vom 6. Februar 1985 - 7 A 3129/83 - und vom 5. Mai 1999 - 9 A 2350/98 - vgl. auch Nr. 6.3.1 der Verwaltungsvorschrift zur Durchführung von Liegenschaftsvermessungen (Liegenschaftsvermessungsvorschrift - VVLiegVerm)). Aber auch der Grenzfeststellung im Sinne des § 18 Abs. 1 VermLiegG als der Feststellung durch die Vermessungsbehörde, dass ein nach dem Katasternachweis ermittelter Grenzverlauf von den Beteiligten anerkannt worden ist, kommt Verwaltungsaktqualität zu (vgl. Nr. 6.2.1 VVLiegVerm). Das Argument der im Schrifttum vertretenen Gegenauffassung (vgl. Bengel/Simmerding, Grundbuch, Grundstück, Grenze, 5. Auflage 2000, § 22 Rn. 56 m.w.N.), wonach der Grenzfeststellung eine eigenständige Regelungswirkung fehle, greift zumindest für das brandenburgische Landesrecht nicht. Denn hier kommt der Grenzfeststellung schon allein deshalb eine Regelungswirkung zu, weil sie den Rechtsstatus der Grenze verändert. Nur festgestellte Grenzen dürfen nach § 19 Abs. 1 Satz 1 VermLiegG i. V. mit § 2 Abs. 1 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Vermessungs- und

Liegenschaftsgesetzes - 1. VermLiegGDV - abgemarkt werden.

Die Klage ist auch begründet.

Die im Grenztermin vom 30. Januar 1998 durch den Beklagten vorgenommene Feststellung und Abmarkung der Grenze zwischen den Grundstücken Gemarkung L..., Flur 0, Flurstücke 00 und 00 sowie der Widerspruchsbescheid des Landesvermessungsamtes Brandenburg vom 22. März 1999 sind rechtswidrig und verletzen die Klägerinnen in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

Voraussetzung für die Feststellung einer Grenze ist, dass ihre Lage ermittelt (Grenzermittlung) und das Ergebnis der Grenzermittlung von den Beteiligten anerkannt ist oder als anerkannt gilt, § 18 Abs. 1 VermLiegG. Dieser Tatbestand ist hier nicht erfüllt.

Die Klägerinnen, zu deren Gunsten zum Zeitpunkt des Grenztermins eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen war und auf welche der Besitz, Nutzungen und Lasten des Grundstücks Dorfstraße 13 übergegangen waren, haben den vom Beklagten ermittelten und abgemarkten Grenzverlauf nicht anerkannt. Sie sind jedoch nach § 20 Abs. 1 VermLiegG Beteiligte der Grenzfeststellung.

Beteiligte sind nach Satz 1 und 2 der angezogenen Vorschrift neben den Eigentümern der von der Feststellung oder Abmarkung der Grenzen betroffenen Grundstücke auch die Inhaber grundstücksgleicher Rechte und im Grundbuch eingetragener Nutzungsrechte, wenn ihre Rechte betroffen sind. Anders als teilweise in den Vermessungsgesetzen anderer Bundesländer (vgl. etwa § 4 des Thüringer Abmarkungsgesetzes) sind damit Beteiligte nicht nur die Eigentümer, sondern auch diejenigen, die in eigentumsähnlicher Weise an einem Grundstück dinglich berechtigt sind, wie der Erbbauberechtigte oder der Nießbraucher. Diesem Personenkreis ist aber auch derjenige gleichzustellen, der - wie die Klägerinnen - einen notariellen Kaufvertrag über ein Grundstück abgeschlossen hat, zu dessen Gunsten eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen ist und auf den Besitz, Nutzungen und Lasten übergegangen sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 29. Oktober 1982 - 4 C 51.79 -, NJW 1983, 1626). Der solcher Art Berechtigte hat bereits eine dem

Grundstückseigentum so angenäherte Rechtsposition erlangt, nämlich ein dingliches Anwartschaftsrecht, dass es gerechtfertigt ist, ihn als "Beteiligten" anzusehen. So kann der Erwerb des Volleigentums, wozu es allein noch der Eintragung im Grundbuch bedarf, durch den Noch-Eigentümer grundsätzlich nicht mehr einseitig verhindert werden. Verfügungen über das Grundstück - denen der Abschluss eines Grenzfeststellungsvertrages gleichzusetzen ist (Bengel/Simmerding, a. a. O., § 22 Rn. 80) - durch den Noch-Eigentümer sind dem Vormerkungsberechtigten gegenüber unwirksam, § 883 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Diese - soeben beschriebene - Rechtsposition kann durch Einwirkungen jedweder Art rechtswidrig in gleicher Weise beeinträchtigt und z. B. durch sie auch im Wert gemindert werden wie das zivilrechtliche Grundstückseigentum, weshalb dieser Rechtsposition auch die gleichen Abwehrrechte wie dem zivilrechtlichen Eigentum selbst zukommen (vgl. Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 5. April 1991 - V ZR 39/90 -, BGHZ 114, 161). Vor diesem Hintergrund ist nichts dafür ersichtlich, den Inhaber einer solchen Rechtsposition anders und sogar schlechter zu stellen als etwa den Erbbauberechtigten oder Nießbraucher eines Grundstücks.

Gegen diese Auslegung des Gesetzes spricht auch nicht, dass nach 20 Abs. 1 Satz 3 VermLiegG nicht Beteiligter wird, wer lediglich ein berechtigtes Interesse an der Grenzfeststellung hat, was nach Nr. 5.2.3 VVLiegVerm insbesondere für die Erwerber von Grundstücken gelten soll. Dem lässt sich nur entnehmen, dass allein obligatorisch Berechtigte, wie Mieter, Pächter oder Käufer, dem Beteiligtenbegriff nicht unterfallen sollen. Daran besteht angesichts der evidenten Grundstücksbezogenheit von Grenzfeststellungen auch für die Kammer kein Zweifel. Ebenso außer Frage steht nach den obigen Ausführungen aber, dass die Rechtsposition der Klägerinnen weit über die eines bloßen Käufers hinausgeht und den erforderlichen dinglichen Bezug zum Grundstück durch die Vormerkung aufweist.

Im Gesetz ebenfalls keine Stütze findet die Auffassung des Beklagten, dass jedenfalls im Rahmen einer Grenzfeststellung nur die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer zu beteiligen seien. Denn für eine Unterscheidung zwischen Abmarkung und Grenzfeststellung hinsichtlich der jeweiligen Beteiligtenstellung ist ausweislich des Wortlauts von § 20 Abs. 1 VermLiegG kein Raum. Insbesondere lässt sich im Hinblick auf die Betroffenheit der in Rede stehenden dinglichen Rechte nicht zwischen Abmarkung und Grenzfeststellung differenzieren. Es kann daher offen bleiben, ob

die Auffassung des Beklagten sowie der Widerspruchsbehörde zutrifft, wonach ein wirksamer Grenzfeststellungsvertrag zivilrechtlich nur zwischen den eingetragenen Eigentümern zu schließen wäre. Angemerkt sei insoweit nur, dass zumindest der Abmarkungsanspruch des Eigentümers nach § 919 Abs. 1 BGB auch dem Vormerkungsberechtigten zustehen soll (vgl. Staudinger-Roth, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 13. Auflage 2001, § 919 Rn. 5 m. w. N. sowie § 920 Rnnr. 8, 21).

Gegen die Beteiligtenstellung eines im eben genannten Sinne Vormerkungsberechtigten lässt sich letztlich auch nicht mit Erfolg einwenden, dass diese Rechtsposition aus dem Liegenschaftskataster nicht ersichtlich ist. Dem ist zwar zuzugeben, dass die Annahme einer Beteiligtenstellung des Vormerkungsberechtigten voraussetzt, dass diese für die Vermessungsbehörde erkennbar sein muss. Diese Erkennbarkeit ist aber in einem Fall wie dem vorliegenden anhand der im Grundbuch eingetragenen Aufassungsvormerkung gegeben. Ein darüberhinausgehendes Erfordernis der Erkennbarkeit (auch) aus dem Liegenschaftskataster gibt es nicht, zumal die Angaben im Liegenschaftskataster nicht in jedem Fall mit denen des Grundbuchs übereinstimmen müssen und deshalb den Blick ins - letztlich entscheidende - Grundbuch nicht unbedingt entbehrllich machen. Zwar ist eine Übereinstimmung zwischen dem Grundbuch und dem Liegenschaftskataster angestrebt, wie aus § 9 Sätze 2 und 3 VermLiegG deutlich wird. Jedoch dürfte etwa ein nicht eingetragenes Nutzungsrecht im Liegenschaftskataster nicht als Anhalt genügen, um selbiges auch im Grundbuch auszuschließen, da insoweit die maßgebliche Verwaltungsvorschrift eine Mitteilung des Grundbuchamts an die Katasterbehörde schon nicht vorsieht (vgl. Nr. 4.1 der Gemeinsamen Allgemeinen Verfügung des Ministers des Innern und des Ministers der Justiz und für Bundes- und Europaangelegenheiten zur Erhaltung der Übereinstimmung zwischen dem Grundbuch und dem Liegenschaftskataster vom 26. Oktober 1995, JMBL. S. 184).

Ist danach die ohne Beteiligung der Klägerinnen vorgenommene Grenzfeststellung rechtswidrig, kann dem auch nicht entgegengehalten werden, dass die Klägerinnen nach Aussage der Beigeladenen im Vorfeld der Grenzvermessung auf eine Beteiligung verzichtet hätten. Ungeachtet dessen, ob dies zutrifft, vermag die Kammer dem jedenfalls nicht einen Erklärungsinhalt dergestalt beimessen, dass von vornherein die Anerkennung jeglicher Grenzen damit erklärt werden sollte.

Der darin allenfalls zu erblickenden Verweigerung jeglicher Mitwirkung an einer Grenzfeststellung ist seitens der Beigeladenen nun aber nicht damit zu begegnen, dass ein öffentlich-rechtliches Grenzfeststellungsverfahren durch die Vermessungsbehörden eben ohne Beteiligung der Klägerinnen durchgeführt wird, wie hier geschehen. Geboten ist dann vielmehr, das Instrumentarium des Zivilrechts in Gestalt der Eigentumsfeststellungsklage nach § 256 Abs. 1 Zivilprozessordnung (ZPO)) bzw. der Grenzscheidungsklage nach § 920 BGB anzuwenden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs.1, 162 Abs. 3 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen waren nicht für erstattungsfähig zu erklären, da diese sich selbst mangels eigenen Antrags keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat, § 154 Abs. 3 VwGO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 1 VwGO i. V. m. §§ 708 Nr. 11 ZPO. Die Berufung war gemäß §§ 124 a, 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO zuzulassen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung zu.

Die Berufung ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des vollständigen Urteils bei dem Verwaltungsgericht Potsdam, Allee nach Sanssouci 6, 14471 Potsdam, einzulegen. Sie muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des vollständigen Urteils ist die Berufung zu begründen. Die Begründung ist, sofern sie nicht zugleich mit der Einlegung der Berufung erfolgt, bei dem Oberverwaltungsgericht für das Land Brandenburg, Logenstraße 6, 15230 Frankfurt (Oder), einzureichen. Die Begründung muss einen bestimmten Antrag enthalten sowie die im Einzelnen anzuführenden Gründe der Anfechtung.

Für das Verfahren vor dem Oberverwaltungsgericht besteht Vertretungszwang. Danach muss sich jeder Beteiligte, soweit er einen Antrag stellt, durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule im Sinne des Hochschulrahmengesetzes mit Befähigung zum Richteramt als Bevollmächtigten vertreten lassen. Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplomjuristen im höheren Dienst, Gebietskörperschaften auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt der zuständigen Aufsichtsbehörde oder des jeweiligen kommunalen Spitzenverbandes des Landes, dem sie als Mitglied angehören, vertreten lassen.

VRiVG Reimus
ist infolge urlaubsbe-
dingter Abwesenheit
an der Beifügung seiner
Unterschrift gehindert.

Langer

Scheiner

B e s c h l u s s:

Der Streitwert des Verfahrens wird auf 4090,34 EUR festgesetzt.

G r ü n d e:

Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 13 Abs. 1 Satz 2 Gerichtskostengesetz (GKG). Hier war der - zum Zeitpunkt der Klageerhebung maßgebliche - Regelstreitwert anzusetzen, da der Sach- und Streitstand keine genügenden Anhaltspunkte für die Bewertung der Bedeutung der Sache für die Klägerinnen bietet. Der Streitwert ist in Anwendung des amtlichen Umrechnungskurses in Euro ausgewiesen worden.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g:

Gegen diesen Beschluss ist die Beschwerde zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes fünfzig Euro übersteigt.

Die Beschwerde ist bei dem Verwaltungsgericht Potsdam, Allee nach Sanssouci 6, 14471 Potsdam, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, einzulegen. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

VRiVG Reimus
ist infolge urlaubsbe-
dingter Abwesenheit
an der Beifügung seiner
Unterschrift gehindert.

Langer

Scheiner