

Hochzeit mit dem Nachbarn – Grenzfeststellung in Brandenburg

Das Thema „Grenzfeststellung“ hat in der jüngeren Vergangenheit durch einzelne Entscheidungen der Verwaltungsgerichte gesteigerte Aufmerksamkeit erregt. In besonderem Maß gilt dies für das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg zur Position des Vormerkungsberechtigten im Grenzfeststellungsverfahren. Dabei hat diese Entscheidung dem bisherigen Diskussionsstand nur einen weiteren Aspekt hinzugefügt. Auch vorher schon gab es reichlich Ansatzpunkte für kontroverse Gespräche rund um die besondere rechtliche Konstruktion der Grenzfeststellung.

Grenzstreitigkeiten müssen nicht immer vor Gericht oder wie seit einigen Jahren zu beobachten im Fernsehen enden. In den meisten Fällen reicht es aus, einen sachkundigen Fachmann (oder eine Fachfrau) aufzusuchen und den Streit mit vergleichsweise milden Mitteln zu schlichten. Zumeist gelingt dies durch eine Übertragung des im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grenzverlaufs in die Örtlichkeit. Handelt es sich beim Streitobjekt allerdings um nicht festgestellte Grenzen, wird die Lösung zwar etwas aufwendiger, aber dennoch hält das Vermessungsrecht mit der Grenzfeststellung ein passendes Mittel parat.

Das Verfahren der Feststellung von Flurstücksgrenzen im Land Brandenburg ist in § 18 Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz [1] geregelt. Wörtlich heißt es dort im Absatz 1:

Eine Flurstücksgrenze ist festgestellt, wenn ihre Lage ermittelt (Grenzermittlung) und das Ergebnis der Grenzermittlung von den Beteiligten anerkannt ist oder als anerkannt gilt (§ 20 Abs. 5).

Die Regelung ist im Zuge der Gründung des Landes Brandenburg und der damit

verbundenen Neuschaffung rechtlicher Grundlagen für die Verwaltungstätigkeit wortgetreu aus dem damaligen Vermessungs- und Katastergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen [2] übernommen worden. Bevor die Regelung als solche und die Aussagen der Rechtsprechung eingeordnet werden können, empfiehlt sich ein Schwenk auf die Zweckbestimmung des Grenznachweises im Liegenschaftskataster sowie den einen oder anderen sachenrechtlichen Hintergrund.

Der Nachweis der Grenzen im Liegenschaftskataster

Mögen andere Inhalte des Liegenschaftskatasters wie z. B. der Gebäudenachweis oder in Folge der technischen Entwicklungen des letzten Jahrzehnts die georeferenzierte Gebäudeadresse für Planungszwecke, wirtschaftliche Nutzungen und auch Anwendungen im privaten Bereich in den Vordergrund gerückt sein, so bleibt doch - gemessen an der rechtlichen Bedeutung - der Grenznachweis das Non-plus-ultra der in dem öffentlichen Register nachgewiesenen Informationen. Als amt-

liches Verzeichnis der Grundstücke (§ 2 Abs. 2 Grundbuchordnung, § 10 Abs. 1 Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz) sorgt das Liegenschaftskataster für die sachenrechtlich nötige Individualisierung des Rechtsobjekts „Grundstück“ und lässt für alle Umfang und Gestalt desselben erkennen. Nur über den Nachweis des Liegenschaftskatasters ist es jederzeit möglich, die Geometrie der Grundstücke in die Örtlichkeit zu reproduzieren und so dort die räumliche Erstreckung der im Grundbuch gesicherten Rechte sichtbar zu machen.

Durch die Einbeziehung des im Liegenschaftskataster abgebildeten Grenzverlaufs in die Wirkungen des § 891 BGB (Richtigkeitsvermutung) erhält das Liegenschaftskataster eine bemerkenswerte rechtliche Bedeutung, ohne die das deutsche System der Gewährleistung des Eigentums an Grundstücken nicht funktionstüchtig wäre. Das Bundesverfassungsgericht hat 1986 diese Bedeutung des amtlichen Vermessungswesens für den Rechtsverkehr und den Rechtsfrieden in der Gemeinschaft unterstrichen (Beschluss vom 1. Juli 1986 - 1 BvL 26/83).

Von diesem Grundprinzip getragen, liegt es nunmehr an der Fachdisziplin „Amtliches Vermessungswesen“ Verfahren und Instrumente zu entwerfen, die die nötige Rechtssicherheit in puncto Grenznachweis erfüllen. Ausgehend von der Zweckbestimmung des Liegenschaftskatasters ist es Aufgabe des amtlichen Vermessungswesens, den der wirklichen Eigentumslage entsprechenden Grenzverlauf nachzuweisen und für alle Interessierten nach außen hin sichtbar zu machen. Dabei kommt der Position der Grundeigentümer entscheidende Bedeutung zu. Denn allein in der Hand der Eigentümer liegt es, über die

Reichweite ihres Eigentums zu befinden, ggf. unter Einbeziehung der ordentlichen Gerichtsbarkeit.

Die zwei Komponenten der Grenzfeststellung

Für den qualifizierten Nachweis der Flurstücksgrenzen ist die Ausgestaltung des Grenzfeststellungsverfahrens von ausschlaggebender Bedeutung. Der Wortlaut der Regelung des § 18 Abs. 1 Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz verlangt zur Erzielung der Qualität einer festgestellten Grenze

- die Ermittlung der Lage der Grenze (Grenzermittlung) und
- die Anerkennung des Ergebnisses der Grenzermittlung durch die Beteiligten.

Unter „Grenzermittlung“ kann nichts anderes verstanden werden, als eine Sachverhaltsermittlung mit dem Ziel der örtlichen Festlegung des Grenzverlaufs sowie dessen vermessungstechnische Aufnahme. Anders als bei der Abmarkung sieht die Liegenschaftsvermessungsverordnung [3] für die Grenzermittlung eine abgeschwächte Form der Bindung an den Katasternachweis vor. Für die Grenzermittlung ist vom Katasternachweis *auszugehen*. Diese geminderte Verbindlichkeit des Katasternachweises ist dem Mangel an aussagefähigen und zuverlässigen Informationen bei nicht festgestellten Grenzen geschuldet. Meist liegen hier außer dem graphischen Nachweis der Liegenschaftskarte keine weiteren Angaben über den Verlauf der Grenze vor. Zwangsläufig erhalten weitere Kriterien Gewicht, etwa der örtliche Besitzstand oder Erklärungen ortskundiger Personen (vgl. Simmerding, Bayerisches Abmarkungsrecht, 2. Auflage, Art. 2 RN 7). Insofern treten hier in gewisser Weise Merkmale der Grenzscheidung nach § 920 BGB hinzu, bei

deren Wertung es auf die besondere Neutralität der Vermessungsstelle ankommt. Die Vermessungsstelle, obwohl meistens im Auftrag eines der Grenznachbarn tätig, muss hier objektiv und unvoreingenommen urteilen und allen Beteiligten gleichermaßen beratend zur Seite stehen. Für eine erfolgreiche Grenzfeststellung wird es in vielen Fällen auf das Vertrauen in die Kompetenz der Vermessungsstelle, gepaart mit dem nötigen Fingerspitzengefühl, ankommen. Es ist allerdings zu beachten, dass es bei der Ermittlung des Grenzverlaufs nicht zu rechtsändernden Wirkungen kommt und tatsächlich nur bestehendes Eigentum festgestellt werden soll. Andernfalls wäre notarielle Beurkundung nach § 311 b BGB erforderlich.

In der zweiten Komponente der Grenzfeststellung, der Anerkennung des Ergebnisses der Grenzermittlung, liegt eine Willenserklärung der Beteiligten. Dies wird aus § 20 Abs. 2 Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz deutlich, wonach den Beteiligten im Grenztermin Gelegenheit zur Abgabe der zur Feststellung von Flurstücksgrenzen notwendigen Anerkennungserklärungen zu geben ist. § 18 Abs. 1 Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz sieht neben der ausdrücklichen Zustimmung zum Grenzermittlungsergebnis auch eine Anerkennungsfiktion vor, die sich aus dem fruchtlosen Ablauf der in § 20 Abs. 5 Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz vorgesehenen Frist ergibt. Erst die vollständige Erfüllung beider Anforderungen - der Grenzermittlung wie auch der Anerkennung des Grenzermittlungsergebnisses - führt zum gewünschten Ziel und verhilft der so bestimmten Grenze zu der vom Gesetz geforderten rechtlichen wie auch vermessungstechnischen Qualität.

Nach § 1 Abs. 2 Liegenschaftsvermes-

sungsverordnung geht auch mit der Bildung neuer Flurstücksgrenzen eine Feststellung einher. Gleichwohl steht hier die vermessungstechnische Bestimmung der Lage im Vordergrund und weniger die Anerkennung durch den Eigentümer. Zwar genießt die Anerkennung einer neuen Grenze, meist zum Zweck der Teilung des Grundstücks, als einseitige Verfügung eines einzelnen Eigentümers rechtsverbindliche Wirkung. Dieses Ergebnis ist jedoch ungleich leichter zu erzielen, da die Lage der neuen Grenze allein im Belieben des Eigentümers liegt (so weit nicht gegen rechtliche Bestimmungen verstoßen wird) und es nicht auf übereinstimmende Erklärungen der Grenznachbarn ankommt. Oder anders ausgedrückt: die Feststellung einer neuen Grenze wird in der Regel nicht an der Uneinigkeit der Beteiligten scheitern, zerstrittene Eigentümergemeinschaften mal ausgenommen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Zweck der Grenzfeststellung in Brandenburg (und auch Nordrhein-Westfalen) ein gänzlich anderer ist, als zum Beispiel in Niedersachsen und Sachsen-Anhalt. In den beiden letztgenannten Ländern ist es Ziel der Grenzfeststellung, den Grenzverlauf in die Örtlichkeit zu übertragen, wie er im Liegenschaftskataster nachgewiesen ist. Die Grenzfeststellung bewirkt die vorübergehende, augenblickliche Realisierung des Buchungsgegenstandes Flurstück (Kummer/Möllering, Vermessungs- und Katasterrecht Sachsen-Anhalt, 1. Aufl., Erl. 2.2 zu § 16). In Brandenburg dagegen dient die Grenzfeststellung der qualitätsgerechten Aufnahme des Grenzverlaufs und seines rechtsverbindlichen Nachweises im Liegenschaftskataster. Mit der Grenzfeststellung werden die Grenzen erstmalig und auf Dauer unter Mitwirkung der Eigentümer bestimmt.

Rechtsnatur der Grenzfeststellung

Die Frage nach der rechtlichen Qualität der Grenzfeststellung ist immer wieder Gegenstand fachlicher Diskussionen. Bereits dieser Umstand zeigt, dass es hier an einer eindeutigen, sich quasi aufdrängenden Lösung mangelt. In der verwaltungsrechtlichen Ausbildung des Berufsnachwuchses steht der Verwaltungsakt als dominierende Handlungsform der Verwaltung im Vordergrund, so dass gewissermaßen ein Zwang entsteht, jegliches Handeln an diesem Begriff zu messen bzw. es besteht die starke Neigung, in allem, was rechtliche Wirkungen erzeugt, einen Verwaltungsakt zu sehen.

Die Gesetzesbegründung zum Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz enthält keinerlei Erläuterungen zum Verfahren der Grenzfeststellung und dem Zweck der Regelung des § 18 [4]. Dem Vorbild der brandenburgischen Regelung, dem Vermessungs- und Katastergesetz NRW, kann ein eindeutiger Hinweis zur Rechtsnatur ebenso wenig entnommen werden. In der Entwurfsbegründung [5] heißt es:

Unter „Feststellung“ wird – wie bisher auch – zunächst die erstmalige Aufnahme und Anerkennung einer bestehenden Grenze verstanden, die bisher nicht durch eine kontrollierte Vermessung erfasst und deren Ergebnis noch nicht von den Beteiligten oder ihren Rechtsvorgängern anerkannt war.

Unter Würdigung der oben angesprochenen Bedeutung der Grenzfeststellung für den Eigentumsnachweis mag man der Grenzfeststellung in jedem Fall eine zivilrechtliche Wirkung zubilligen.

Mattiseck hat für das Verfahren in Nordrhein-Westfalen darauf verwiesen, dass es keiner besonderen rechtlichen Zuordnung des Grenzfeststellungsverfahrens bedarf, da das Gesetz abschließende Regelungen

zum Ablauf des Verfahrens der Grenzfeststellung enthält (NÖV 2/1999, 71). Bei der Novellierung des Vermessungsrechts in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2004 ist allerdings in der Begründung zu § 21 Abs. 5 VermKatG ein versteckter Hinweis auf „zivilrechtliche Komponenten“ bei der Anerkennung von Grenzen eingeflossen. In der Literatur wird außerdem die Auffassung vertreten, dass die Qualifizierung der Grenzfeststellung als Verwaltungsakt weder als befriedigend noch als zwingend angesehen wird (Bengel/Simmerding, Grundbuch, Grundstück, Grenze, 4. Aufl., § 22 RN 56). Nach Meinung der Autoren muss es dem Bürger als überspitzt autoritär erscheinen, wenn durch einen Verwaltungsakt ohne überzeugende Notwendigkeit in ein zwischen Nachbarn bestehendes Privatrechtsverhältnis eingegriffen wird. Zu einer anderen Bewertung kommt die brandenburgische Verwaltungsvorschrift zur Durchführung von Liegenschaftsvermessungen [6]. Hier wird unter Nr. 6.2.1 die Grenzfeststellung als „einmal zu setzender zustimmungsbedürftiger, beurkundender Verwaltungsakt“ angesehen.

Auch ein Blick in die im Land Brandenburg zur Grenzfeststellung ergangene Rechtsprechung kann keine Klarheit schaffen, da die Auffassungen der Verwaltungsgerichte divergieren. Das Oberverwaltungsgericht, soweit mit Streitigkeiten zur Grenzfeststellung befasst, hat die hier interessierende Fragestellung im Wesentlichen bisher offen gelassen. Aus der Entscheidung zum Vormerkungsberechtigten (siehe Nr. 4 der Rechtsprechungsübersicht - RÜ - am Ende des Artikels) lässt sich aus einem Nebensatz eine Tendenz zum Verwaltungsakt ablesen. Vergleichsweise paradox kommen einem da schon die Ausführungen der Vorinstanz vor. Das VG

Potsdam (RÜ Nr. 2) hat bei der Prüfung der Zulässigkeit der Klage auf Verwaltungsakt bei der Grenzfeststellung plädiert, führt in den Entscheidungsgründen dann aber das Wesen des Grenzfeststellungsvertrags an. Eindeutiger fällt dagegen die Auffassung des OVG Münster aus, das sich mit der wortgleichen Regelung des nordrhein-westfälischen Rechts auseinander gesetzt hat. Das Gericht kann in dem Verfahren weder einen Hoheitsakt der Verwaltung erkennen noch sieht es in der Anerkennung durch die Beteiligten eine Zustimmung zu einer Maßnahme der Vermessungsverwaltung. Es sieht als entscheidende Komponente die Willenserklärungen der Betroffenen an und geht von einem Grenzfeststellungsvertrag zwischen den Beteiligten aus (RÜ Nr. 5 und 6).

Dass zivilrechtliche Instrumente auch Verwendung in öffentlich-rechtlichen Verfahren finden, zeigt beispielsweise ein Blick auf das Bauordnungsrecht im Land Brandenburg. Nach § 65 Brandenburgische Bauordnung werden öffentlich-rechtliche Anforderungen durch Dienstbarkeiten gesichert. Mithin wird die öffentlich-rechtliche Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens erst durch das zivilrechtliche Mittel der Dienstbarkeit ermöglicht.

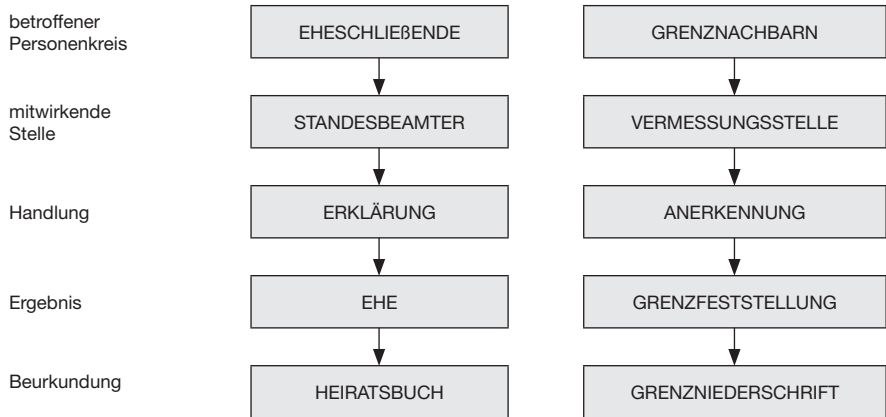
Parallelen zum Eherecht

Das VG Cottbus hat in seinem Urteil (RÜ Nr. 3) der Grenzfeststellung die Eigenschaft eines Verwaltungsakts abgesprochen. Vielmehr meint das Gericht, dass bei Vorliegen der in § 18 Abs. 1 Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz genannten Voraussetzungen die Grenzfeststellung kraft Gesetzes eintritt. Derartige rechtliche Konstruktionen sind nicht ungewöhnlich. Als eines der gängigsten Beispiele dürfte die Eheschließung gelten. Dieser Rechts-

akt von erheblicher Tragweite stellt keinen Hoheitsakt dar, obwohl er unter maßgeblicher Mitwirkung der Staatsgewalt zustande kommt. Nach § 1310 Abs. 1 Satz 1 BGB wird die Ehe nur dadurch geschlossen, dass die Eheschließenden vor dem Standesbeamten erklären, die Ehe miteinander eingehen zu wollen. Die Rechtswirkungen der Ehe haben in einer vertraglichen Einigung der Eheschließenden ihren Ursprung. Der Standesbeamte ist nicht Erklärungsgegner. Dass für das Zustandekommen der Ehe die Mitwirkung eines Staatsorgans unerlässlich ist, schließt nicht aus, in der Eheschließung einen Vertrag familienrechtlicher Art zu sehen (Münchener Kommentar zum BGB, 4. Aufl., § 1310 RN 2).

In dem von § 1312 Abs. 1 BGB vorgesehenen Ausspruch des Standesbeamten, dass die Eheschließenden „nunmehr kraft Gesetzes rechtmäßig verbundene Eheleute sind“, liegt keine Rechtswirkung. Der Ausspruch hat lediglich deklaratorische Bedeutung. Stirbt ein Ehegatte vor dem Ausspruch, so ist die Ehe trotzdem gültig (Münchener Kommentar, 4. Aufl. § 1312 RN 2). Das Setzen des Rechtsakts geschieht also durch die Erklärungen der Eheschließenden und nicht durch staatliches Handeln. Genau wie bei der Grenzfeststellung scheidet die Eheschließung dagegen, wenn einer der Verlobten die Zustimmung verweigert, der erforderliche Konsens also nicht erzeugt werden kann.

Ein deutlicher Unterschied zur Eheschließung besteht allerdings in der Möglichkeit, die Grenzfeststellung auch ohne die Anwesenheit der Grenznachbarn herbeizuführen, in dem den nicht zum Grenztermin erschienenen Beteiligten das Ergebnis der Grenzmittlung schriftlich oder durch Offenlegung bekannt gegeben wird (§ 20 Abs. 5



Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz). Die weiterhin in der Regelung enthaltene Anerkennungsfiktion nach fruchtlosem Fristablauf wäre bei der Eheschließung nur schwer vorstellbar. Der besondere rechtliche Rang der Grenzfeststellung wird aber auch im schriftlichen Bekanntgabeverfahren deutlich, da die schriftliche Mitteilung über das Ergebnis der Grenzermittlung zuzustellen ist (Nr. 10.11 Liegenschaftsvermessungsvorschrift).

Die Beteiligtenstellung des Vormerkungsberechtigten

Das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg zur Stellung des Vormerkungsberechtigten im Grenzfeststellungsverfahren (RÜ Nr. 4) hat für einiges Aufsehen gesorgt. Ob dies auf das Interesse an der rechtlichen Materie oder auf mögliche praktische Auswirkungen auf das Verwaltungshandeln zurückzuführen ist, kann dahin gestellt bleiben. Holthausen hat die Entscheidung als „nicht überzeugend“ bewertet (FORUM 2006, 412). Dieser Beurteilung ist insofern zuzustimmen, als die vom OVG angeführten Entscheidungsgründe von einer gewissen Widersprüchlichkeit zeugen. Das Gericht sieht einerseits in der Grenzfeststellung

einen Verwaltungsakt, stützt seine Argumentation aber entscheidend auf § 883 Abs. 2 BGB und erkennt in der Anerkennung des Ergebnisses der Grenzermittlung eine Verfügung über das Grundstück.

Dem vom OVG entschiedenen Fall liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Die Kläger hatten ein Grundstück gekauft und für sie war zum Zeitpunkt der Vermessung der Grenze zum Nachbargrundstück eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Im Grenztermin wurden nur die „Noch-Eigentümer“ beteiligt und von diesen ein Grenzverlauf anerkannt, der sowohl von der Flurkarte wie auch den im Kaufvertrag niedergelegten Vorstellungen abwich. Die Kläger hatten zunächst von der Vermessungsstelle die Aufhebung der Grenzfeststellung und Abmarkung beantragt und nach für sie erfolglosem Verwaltungsverfahren ihr Begehren im Klageweg weiter verfolgt. Das VG Potsdam gab der Klage statt, die Berufung der Vermessungsstelle wurde vom OVG zurückgewiesen.

Wie bereits oben erwähnt, hat das OVG seine Entscheidung auf den Rechtsgedanken des § 883 Abs. 2 BGB gestützt. Eine Regelung, die bislang in Fachkreisen unter dem Schlagwort der „Auflassungsvormer-

kung“ zwar einigermaßen geläufig war, mit derartigen Auswirkungen auf das Vermessungsgeschäft aber wohl kaum jemand gerechnet hatte. Der in mehreren Schritten angelegte Erwerb eines Grundstücks ist erst vollständig vollzogen, wenn der Erwerber als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen ist. Der oft lange Zeitraum bis zur Eintragung bringt für den Erwerber Gefahren mit sich, gegen die er sich über das Instrument der Vormerkung absichern kann. Die Vormerkung hat für den Berechtigten eine Schutzfunktion derart, dass ihm gegenüber der Bestand des Grundstücks zum Zeitpunkt der Eintragung der Vormerkung gesichert ist. Geschützt wird der Berechtigte auf fünffache Weise, unter anderem gegen rechtsgeschäftliche Verfügungen des Noch-Eigentümers (Münchener Kommentar, 4. Aufl., § 883 RN 2). In der Anerkennung des Ergebnisses der Grenzermittlung dürfte ohne Weiteres eine derartige Verfügung zu sehen sein.

Das OVG hat die Anerkennung des Ergebnisses der Grenzermittlung als Verfügung über das Grundstück gewertet, die den Anspruch beeinträchtigen würde. Als Anspruch ist in diesem Fall derjenige des Erwerbers auf Einräumung des Eigentums an dem Grundstück zu werten. Nach Auffassung des Gerichts liegt die Beeinträchtigung darin, dass die Anerkennungserklärung des Noch-Eigentümers einen Versuch des Vormerkungsberechtigten, den Verlauf der Grenze zum Nachbargrundstück im Wege der Klage gemäß § 920 BGB mit einem abweichenden Verlauf feststellen zu lassen, nahezu aussichtslos machen würde. Ergänzend zu dieser Ansicht ist anzumerken, dass generell zu prüfen ist, ob die Rechtsstellung des Vormerkungsberechtigten sich durch die Verfügung verschlechtert hat, wenn sich nachher der

gesicherte Rechtserwerb des Berechtigten vollzogen hat (Soergel, Kommentar zum BGB, Auflage 1990, § 883 RN 34).

Die Rechtsfolge des § 883 Abs. 2 Satz 1 BGB liegt darin, dass die vom „Noch-Eigentümer“ abgegebene Anerkennungserklärung unwirksam ist. Da mit der Vormerkung das Verhältnis zwischen Veräußerer und Erwerber ausgestaltet wird, bedeutet dies, dass der Vormerkungsberechtigte an die vom „Noch-Eigentümer“ abgegebene Erklärung nicht gebunden ist. Im Nachhinein kann sich auf diese Anerkennung niemand berufen. Der Zweck der Grenzfeststellung, dem Grundstück den rechtsverbindlichen Zustand zukommen zu lassen, wie es im Liegenschaftskataster nachzuweisen ist und am Rechtsverkehr teilnehmen soll, würde damit unterlaufen. In der jüngsten Literatur wird sogar die Ansicht der absoluten Unwirksamkeit der Verfügung vertreten, so zur Übernahme der Baulast (Couzinet, DÖV 2008, 62, 68). Danach wäre die Erklärung des „Noch-Eigentümers“ generell unwirksam.

Die Entscheidung des OVG muss im Ergebnis als vernünftig bewertet werden. Das OVG hat hier kein neues Recht gesetzt, sondern lediglich den Blick geweitet und auf eine Lücke in der Anwendung rechtlicher Bestimmungen aufmerksam gemacht. Der Rechtsgedanke des § 883 Abs. 2 BGB ist ja nicht vom OVG erfunden worden, sondern auf das Verfahren der Grenzfeststellung übertragen worden. Außerdem unterstreicht das Urteil die besondere rechtliche Bedeutung und Tragweite des Rechtsaktes „Grenzfeststellung“. Nebenbei bemerkt genießt der Vormerkungsberechtigte diese Rechtsstellung im Bauordnungsrecht schon seit längerem (Nr. 64.1 Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung).

Praktische Bedeutung

Die Frage nach der Rechtsnatur der Grenzfeststellung mag von einigem fachlichen Interesse sein, sie ist allerdings von vergleichsweise geringer praktischer Bedeutung. Entscheidend ist vielmehr, wie je nach Ausgang des Grenzfeststellungsverfahrens mit dem erzielten Ergebnis umgegangen wird. Im Allgemeinen sind drei Fallkonstellationen denkbar:

1. Das Ergebnis der Grenzermittlung wird von allen Beteiligten anerkannt:

Das Verfahren ist erfolgreich abgeschlossen worden, die betroffenen Grenzen erhalten den Status einer festgestellten Grenze. Als Rechtsfolge entsteht aus § 19 Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz die Abmarkungspflicht.

2. Das Ergebnis der Grenzermittlung wird von keinem oder nicht allen Beteiligten anerkannt:

Die betroffenen Grenzen erhalten nicht den Status einer festgestellten Grenze. Eine trotzdem vorgenommene Abmarkung wäre rechtswidrig. Dennoch entfaltet auch dieses Ergebnis eine Rechtswirkung. Nach § 18 Abs. 2 Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz liegt es dann im Ermessen der Katasterbehörde, ob die betroffenen Grenzen als „streitig“ bezeichnet werden. Die Kennzeichnung hat Warnfunktion und soll Konsequenzen aus den §§ 891, 892 BGB verhindern.

3. Das Ergebnis der Grenzermittlung wird anerkannt, dennoch erhebt anschließend ein Beteiligter Einwendungen bzw. Widerspruch:

Die Konstellation mag abenteuerlich klingen, kommt in der Praxis jedoch immer wieder vor. Das Rechtsmittel hätte allerdings keinen Erfolg. Nach allgemeiner Anschauung würde in

einem solchen Fall dem Beteiligten das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis fehlen (vgl. Häde, Bayerische Verwaltungsblätter 1994, 417, 422). Etwas anderes würde dagegen gelten, wenn die Anfechtung der abgegebenen Anerkennungserklärung erfolgreich wäre (vgl. §§ 119 ff. BGB).

Die Entscheidung des OVG Berlin-Brandenburg zum Vormerkungsberechtigten entfaltet dagegen eine besondere Wirkung, da sie unmittelbaren Ausfluss auf den Kreis der am Grenzfeststellungsverfahren und der Abmarkung zu beteiligenden Personen hat. Das Urteil zeigt, dass es mit einem Handeln nach dem reinen Wortlaut der gesetzlichen Regelung nicht getan ist. Im Zuge der Novellierung des Vermessungs- und Liegenschaftsgesetzes ist vorgesehen, auf einen spezialgesetzlichen Beteiligtenbegriff zu verzichten und daher wird sich zukünftig der Kreis der Beteiligten nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz bestimmen. Die Praxis wird Wege finden, das Grenzfeststellungsverfahren auch unter den nun veränderten Bedingungen rechtssicher durchzuführen. Soweit es den Vormerkungsberechtigten betrifft, bietet es sich bei Vorbereitung des Grenztermins, bei problematischen Grenzermittlungen evt. schon früher, Kontakt mit den Eigentümern aufzunehmen und bei dieser Gelegenheit die Frage nach einem Verkauf des Grundstücks oder eines Teils davon zu klären. Dies kann ggf. durch einen simplen Hinweis in der Terminmitteilung geschehen. Sollten sich Anhaltspunkte für einen laufenden Erwerbsvorgang ergeben, wäre von Seiten der Vermessungsstelle der Stand der Dinge zu erforschen und bei Bestehen einer Vormerkung der Berechtigte mit einzubeziehen.

Im Land Brandenburg werden nach wie vor die meisten Liegenschaftsvermes-

sungen an Grenzen zur Vorbereitung von Flurstückszerlegungen durchgeführt. Im Jahr 2007 betrug der Anteil rd. 90 %. Bei diesen Vermessungen, die zumeist von den Erwerbern ausgelöst werden, besteht insofern ein unmittelbarer Kontakt zwischen dem Antragsteller/Erwerber als potentiellem Vormerkungsberechtigten und der Vermessungsstelle. Die Wahrscheinlichkeit, dass auf dem Nachbargrundstück zur gleichen Zeit ein Veräußerungsgeschäft anhängig ist und auch dort womöglich ein Vormerkungsberechtigter zu beteiligen wäre, dürfte äußerst gering sein. Sollte dennoch - auch im Nachhinein - bekannt werden, dass ein Vormerkungsberechtigter übersehen und in das Verfahren nicht mit einbezogen worden ist, muss die Beteiligung eben nachgeholt werden. Da Kummer/Möllering ebenfalls auf den Vormerkungsberechtigten als Beteiligten hinweisen, dürfte zumindest in den Ländern Niedersachsen und Sachsen-Anhalt der Vormerkungsberechtigte bereits seit Längerem die ihm jetzt in Brandenburg zugefallene Position innehaben (Kummer/Möllering, a.a.O., Erl. 4.2 zu § 17). Dass dort die Verwaltungsverfahren deswegen im Chaos enden, ist bis jetzt nicht bekannt geworden.

Eine der Auffassungsvormerkung vergleichbare Situation könnte durch die Eintragung eines Zwangsversteigerungsvermerks nach § 19 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) im Grundbuch entstehen. Jedenfalls hat die Rechtsprechung die Unwirksamkeit einer Baulast für den Ersteigerer eines Grundstücks in der Zwangsversteigerung festgestellt, da bereits vor Bewilligung der Baulast durch den Schuldner (Noch-Eigentümer) der Zwangsversteigerungsvermerk im Grundbuch eingetragen war (OVG Münster, NJW 1996, 1362).

Für die Praxis wäre in solch einem Fall zu empfehlen, die Grenzfeststellung bis zum Abschluss der Zwangsversteigerung auszusetzen oder zumindest die Zustimmung des Gläubigers zum Ergebnis der Grenzermittlung einzuholen.

Fazit

Zentrale Aufgabe des Liegenschaftskatasters ist es, den Umfang des Eigentums zu dokumentieren und nach außen sichtbar zu machen. Es ist dagegen nicht Aufgabe der Vermessungsstellen, das Eigentum selbst zu bestimmen. Dies obliegt allein den Eigentümern bzw. im Streitfall den ordentlichen Gerichten und ist auch nicht Gegenstand des öffentlichen Rechts. Gerade diesem Hintergrund trägt das bewährte Grenzfeststellungsverfahren in Brandenburg Rechnung. Die Eigentümer entscheiden über den Grenzverlauf. Ohne ihre Zustimmung kann er nicht dokumentiert und auch im Liegenschaftskataster nicht nachgewiesen werden. Das Grenzfeststellungsverfahren gibt den Betroffenen eine starke Stellung, sodass ihnen gegen ihren Willen auch kein Rechtsakt aufgedrängt werden kann. Es ist insgesamt bürgerfreundlich und äußerst zweckorientiert.

Dem OVG Berlin-Brandenburg ist mit der Entscheidung zum Vormerkungsberechtigten im Ergebnis beizupflichten. Es hat damit - ohne es explizit zu erwähnen und vielleicht eher unbewusst - die besondere rechtliche Bedeutung der Grenzfeststellung und ihre Wirkung für den Rechtsverkehr hervorgehoben. Die Entscheidung des OVG sollte daher nicht mit Skepsis und Ablehnung quittiert, sondern als wertvolle Hilfe zur rechtssicheren Ausgestaltung einer anspruchsvollen und für den Rechtsfrieden wichtigen Verwaltungstätigkeit aufgenommen werden.

Rechtsprechungsübersicht

Entscheidung	Auszug aus den Entscheidungsgründen
--------------	-------------------------------------

A. Brandenburg

- | | |
|--|---|
| 1 VG Potsdam
Urteil vom
31.05.2001
10 K 3767/96 | Die Grenzermittlung erfasst nach dem Wortlaut des § 18 Abs. 1 VermLiegG nur den technischen Vorgang. Ein anderes Verständnis ergibt sich auch nicht aus dem Sinn und Zweck der Norm. Setzte die Feststellung einer Flurstücksgrenze, die inhaltlich zutreffende Vermessung voraus, wäre die vom Gesetz zusätzlich geforderte Anerkennung des ermittelten Grenzverlaufs durch die Beteiligten überflüssig. Mit ihren Unterschriften haben die beteiligten Eigentümer inhaltlich den Verlauf der Grenze zwischen den Flurstücken, wie sie sich aufgrund der Vermessung ergibt, gebilligt und damit im Sinne des § 18 Abs. 1 VermLiegG anerkannt. Der Beteiligte, der ein Messungsergebnis unterschreibt (oder nachträglich anerkennt), will unabhängig von der konkreten Ausgestaltung des jeweiligen Formulars regelmäßig der Vermessungsstelle und den betroffenen Nachbarn gegenüber zum Ausdruck bringen, dass er die vermessene Grenze als die richtige gelten lasse. |
| 2 VG Potsdam
Urteil vom
26.09.2003
4 K 1325/99 | Sowohl bei der Grenzfeststellung als auch bei der Abmarkung handelt es sich gemäß § 35 VwVfGBbg um - beurkundende - Verwaltungsakte. 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, Grunbuch, 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 VermLiegG in Verbindung mit § 2 Abs. 1 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Vermessungs- und Liegenschaftsgesetzes - 1. VermLiegGDV - abgemarkt 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 BGB. |
-

Entscheidung	Auszug aus den Entscheidungsgründen
3 VG Cottbus Urteil vom 05.10.2006 3 K 251/02	<p>Voraussetzung ist, dass es sich bei der von den Klägern angegriffenen Grenzfeststellung um einen Verwaltungsakt handelt. Dies ist nicht der Fall. Die Voraussetzungen des § 35 Satz 1 VwVfGBbg sind bei einer Grenzfeststellung nicht gegeben. Nach § 18 Abs. 1 VermLiegG ist eine Flurstücksgrenze festgestellt, wenn ihre Lage ermittelt (Grenzermittlung) und das Ergebnis der Grenzermittlung von den Beteiligten anerkannt ist oder als anerkannt gilt (§ 20 Abs. 5 VermLiegG). Der Wortlaut des Gesetzes deutet darauf hin, dass die Grenzfeststellung bei Vorliegen der genannten Voraussetzungen kraft Gesetzes eintritt, es also nicht zu einer hinzukommenden Amtshandlung der mit den örtlichen Arbeiten befassten Vermessungsstelle bedarf. Dieses Verständnis liegt auch der Regelung des § 20 Abs. 5 VermLiegG zugrunde. Danach sind das Ergebnis der Grenzermittlung und die Abmarkung den Beteiligten, die nicht am Grenztermin teilgenommen haben, schriftlich oder durch Offenlegung bekannt zu geben (Satz 1). Das Ergebnis der Grenzermittlung gilt als anerkannt, wenn innerhalb eines Monats nach der Bekanntgabe keine Einwendungen erhoben werden (Satz 3). Daraus folgt, dass im Falle der Abwesenheit von Beteiligten im Grenztermin eine Feststellung mangels Anerkenntnisses des abwesenden Beteiligten im Grenztermin noch gar nicht gegeben sein kann.</p>
4 OVG Berlin- Brandenburg Urteil vom 20.12.2005 10 B 14.05	<p>Die Erklärung, mit der die damaligen Eigentümer das Ergebnis der Grenzermittlung anerkannt hatten, war den Klägerinnen gegenüber unwirksam, weil sie in entsprechender Anwendung des § 883 II BGB als „eine Verfügung über das Grundstück“ anzusehen ist, die „den Anspruch beeinträchtigen würde“. Einer Verfügung über das Grundstück kommt sie gleich und beeinträchtigen würde sie den Anspruch der Klägerinnen auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück deshalb, weil sie einen Versuch der Klägerinnen nahezu aussichtslos machen würde, den Verlauf der Grenze zu dem fraglichen Nachbargrundstück im Wege einer Klage gemäß § 920 BGB dahin feststellen zu lassen, dass er zu ihren Gunsten von demjenigen Verlauf abweicht, der gemäß dem von den damaligen Eigentümern anerkannten Ergebnis der Grenzermittlung abgemerkt worden ist. In der Mitwirkung eines Beteiligten an der Anerkennung des - sodann der Abmarkung zugrunde zu legenden - Ergebnisses der Grenzermittlung liegt eine Willenserklärung. Eine Grenzermittlung ist eine Sachverhaltsermittlung, bei der anders als im Falle einer Grenzwiederherstellung der Katasternachweis nicht</p>

maßgeblich (§ 2 Abs. 1 Buchst. a Liegenschaftsvermessungsverordnung) ist, sondern nur vom Katasternachweis auszugehen (§ 1 Abs. 1 der Verordnung) ist und andere Erkenntnisquellen heranzuziehen und zu bewerten sind. Dabei kommt der Mitwirkung der Beteiligten in Gestalt einvernehmlicher Willenserklärungen erhebliche Bedeutung zu (vgl. Bengel/Simmerding, Grundbuch Grundstück Grenze, 5. Aufl. 1999, Rn. 80; ferner etwa Harneid/Oswald, Die Liegenschaftsvermessung im Land Brandenburg, Erläuterungen der Verwaltungsvorschrift zu Durchführung von Liegenschaftsvermessungen und der Verwaltungsvorschrift zur Qualitätskontrolle bei der Fortführungsentscheidung, Fassung vom September 2003). Für eine entsprechende Anwendung des § 883 II BGB dahin, dass die Vorschrift den Vormerkungsberechtigten auch gegen öffentlich-rechtliche Erklärungen des Noch-Eigentümers schützt, spricht alles. Vormerkungswidrig ist - im öffentlichen Recht - unter anderem die Mitwirkung des Noch-Eigentümers an der Bestellung einer Baulast (VGH Mannheim, Urteil vom 13. Juli 1992 - 8 S 588/92 - NJW 1993, 678; OVG Bautzen, Beschluss vom 9. September 1994 - 1 S 259/94 - NVwZ-RR 1995, 251). Ist die Feststellung der fraglichen Grenze den Klägerinnen gegenüber nicht wirksam, so sind die Verwaltungsakte, die in der gleichwohl getroffenen Grenzfeststellung und in der auf dieser Feststellung beruhenden Abmarkung liegen, rechtswidrig und verletzen die Klägerinnen in ihren Rechten.

B. Nordrhein-Westfalen

5 OVG Münster
Urteil vom
6.02.1985
7 A 3129/83

Bei der Grenzniederschrift handelt es sich um ein Protokoll über das Ergebnis der Vermessung und die Erklärungen, die die Beteiligten im Grenztermin dazu abgegeben haben. Sie beurkundet diese Vorgänge, ohne eine Regelung zu treffen, die gegenüber den Betroffenen den Anspruch der Verbindlichkeit erhöhe. Wenn die Feststellungen über den Grenzverlauf gegenüber einem Beteiligten Verbindlichkeit erlangen, dann nicht deshalb, weil diese Feststellungen in der Grenzniederschrift enthalten sind, sondern deshalb, weil der Betroffene sie anerkannt hat. Die Verbindlichkeit der getroffenen Feststellung über den Grenzverlauf erfolgt deshalb nicht durch einen Hoheitsakt, sondern durch Willenserklärung der Betroffenen.

Entscheidung	Auszug aus den Entscheidungsgründen
6 OVG Münster Urteil vom 12.02.1992 7 A 1910/89	Bei der Beteiligung der Grundstückseigentümer an der Feststellung der Grundstücksgrenzen handelt es sich nicht um eine Beteiligung am Zustandekommen eines Verwaltungsaktes der Vermessungsverwaltung. Vielmehr ist das „Anerkenntnis“ des Ergebnisses der Grenzermittlung lediglich eine Vorgabe für die nachfolgenden Maßnahmen der Vermessungsverwaltung (Fortführung des Liegenschaftskatasters und ggf. Veränderungsnachweise an das Grundbuchamt). Es ist eine Willenserklärung der Betroffenen, dass der in der Grenzverhandlung ermittelte Grenzverlauf als so vereinbart anerkannt wird. Es handelt sich deshalb nicht um eine „Zustimmung“ der betroffenen Grundstückseigentümer zu einer Maßnahme der Vermessungsverwaltung, sondern um einen Grenzfeststellungsvertrag zwischen den Beteiligten, an dessen Zustandekommen die Vermessungsbehörde nur insoweit beteiligt ist, als sie den Grenzverlauf, auf den sich der Vertragsschluss bezieht, ermittelt (Grenzermittlung) und die Erklärungen der Beteiligten protokollmäßig festhält.

Literatur:

- [1] Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster im Land Brandenburg (Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz - VermLiegG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1997 (GVBl. I 1998, 2), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I, 74, 76)
- [2] Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.05.1999 (GVBl. S. 360)
- [3] Land Brandenburg, Verordnung zum Verfahren bei der Feststellung und Abmarkung von Flurstücksgrenzen (Liegenschaftsvermessungsverordnung) vom 18.02.1999 (GVBl. II S. 130)
- [4] Landtag Brandenburg, Drucksache 1/236
- [5] Landtag Nordrhein-Westfalen, Drucksache 10/4435
- [6] Ministerium des Innern des Landes Brandenburg, Verwaltungsvorschrift zur Durchführung von Liegenschaftsvermessungen (Liegenschaftsvermessungsvorschrift - VVLiegVerm) vom 8.06.1999 in der zweiten Änderungsfassung vom 7.08.2003, zuletzt geändert durch Erlass vom 20.09.2007

