

Landgericht Magdeburg

Geschäfts-Nr.:

11 O 1815/05

Ausfertigung

Magdeburg, 22.09.2005

Beschluss

In dem Verfahren nach § 18 Bodensonderungsgesetz

mit den Beteiligten:

1. D

Antragsteller zu 1 und 2)

Verfahrensbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Christoph Wolters, Pölkenstr.7, 06484 Quedlinburg,

2. Land Sachsen Anhalt,

vertr. d. d. Landesamt für Vermessung und Geoinformation,

vertr. d. d. Amtsleiter, Tessenowstr. 12, 39114 Magdeburg,

Geschäftszeichen: 22.2-05122-181/03 V12-21067

Antragsgegner,

3. L

weitere Beteiligte gemäß § 222 Abs. 1 BauGB

hat die 11. Zivilkammer des Landgerichts Magdeburg

durch die Richterin Becker als Einzelrichterin

auf die mündliche Verhandlung vom 01.09.2005

beschlossen:

Der Antrag auf teilweise Abänderung des Sonderungsbescheides der Antragsgegnerin vom 16.09.2003 und Feststellung der Zugehörigkeit der die Grundstücke „Am Schlossberg 28 und 29“ trennenden Hofmauer zum Grundstück „Am Schlossberg 28“ zurückgewiesen.

Die Antragsteller haben die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der weiteren Beteiligten zu tragen.

Der Streitwert wird auf 1200 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

Die Antragsgegner wenden sich mit ihrem vom 21.06.2004 datierenden Antrag auf gerichtliche Entscheidung gegen den Sonderungsbescheid des Antragsgegners vom 16.09.2003.

Die Antragssteller sind Eigentümer des Grundstücks eingetragen im Grundbuch von , Blatt 1672, Flur 37, Gebäudebuchnummer 1351, postalische Anschrift „Am Schlossberg 28“. Die weiteren Beteiligten sind Eigentümer des Nachbargrundstücks „Am Schlossberg 29“, das an das Grundstück der Antragsteller zur einen, d.h. östlichen Seite anschließt und dieses rückwärtig, d.h. nach Norden hin vollständig abschließt. Beide Grundstücke werden durch eine – mittlerweile erneuerte – annähernd rechtwinklige Hofmauer voneinander abgegrenzt. Am 23.09.2002 leitete das Katasteramt Wernigerode ein Verfahren nach § 1 BoSoG zur Feststellung des Eigentums an den bis dahin ungetrennten Hofräumen ein. Bei einem Ortstermin im Oktober 2002 konnten sich die Beteiligten über die Zugehörigkeit der Hofmauer zum Grundstück der weiteren Beteiligten nicht einigen. Der Antragsteller stellte daher den Sonderungsplan 243/02 auf und gab den Sonderungsbescheid vom 16.09.2003 durch

Auslegung bekannt. In dem angegriffenen Bescheid wird die Zugehörigkeit der streitgegenständlichen Mauer zum Grundstück der weiteren Beteiligten festgestellt und als nördliche Grenze des Grundstücks der Antragsteller die Südseite – also die ihrem Anwesen zugewandete Seite - der Hofmauer festgestellt. Das von den Antragstellern betriebene Widerspruchsverfahren blieb ohne Erfolg. Im Einverständnis mit den weiteren Beteiligten und auf ihre Kosten haben die Antragsteller neben umfangreichen Abriss- und Neubauarbeiten auch die bestehende 0,12 m starke Hofmauer durch eine neue 0,24 m breite Mauer ersetzt. Auch die Scheune auf dem Grundstück der weiteren Beteiligten wurde zwischenzeitlich abgerissen.

Die Antragsteller sind der Auffassung, die Hofmauer befinde sich auf ihrem Grundstück und verweisen auf Baupläne aus den Jahren 1910/11. Insbesondere stünden die Stützpfeiler der Mauer unstreitig auf dem Grundstück „Am Schlossberg 28“, was dafür spreche, dass auch die Mauer dem Grundstück zugehörig sei.

Sie beantragen,

die Zugehörigkeit der die Grundstücke „Am Schlossberg 28 und 29“ trennenden Hofmauer zum Grundstück „Am Schlossberg 28“ festzustellen.

Der Antragsgegner beantragt,

den Antrag zurückzuweisen.

Es verweist darauf, die zuständige Behörde habe die Verlauf der nördlichen Grenze des Grundstücks „Am Schlossberg 28“ zum Grundstück „Am Schlossberg 29“ anhand des örtlichen Besitzstandes und im Einklang mit den sog. Meyerschen Plänen aus dem Jahr 1895 ermittelt. Die auf den Grundstücken straßenseitig unmittelbar nebeneinanderstehenden Wohngebäude verfügten über eigene Brandwände, die seitliche Grenze habe man daher zwischen den Brandmauern ermittelt. Hinsichtlich der hinteren Grenze habe man festgestellt, dass die Mauer zum Grundstück der weiteren Beteiligten gehören müsse, da die Giebelwand des auf ihrem Grundstück befindlichen Gebäudes – richtigerweise als Scheune zu bezeichnen – auf dieser Mauer aufliege, während der ehemals auf dem Anwesen der Antragsteller befindliche Schuppen offensichtlich ohne eigene Giebelwand gegen dieses Nachbargebäude errichtet worden sei. Die von den Antragstellern als Stützpfeiler bezeichneten Aufmauerungen seien in statischer Hinsicht ohne Bedeutung gewesen.

Die weiteren Beteiligten haben sich der Auffassung des Antragsgegners angeschlossen, jedoch keinen eigenen Antrag gestellt.

Wegen der näheren Einzelheiten des Vortrages wird auf die eingereichten Pläne und Lichtbilder Bezug genommen.

II.

Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung ist gemäß § 18 BoSoG statthaft, fristgemäß und nach Durchführung des Widerspruchsverfahrens auch zulässig. Die allgemeine Zivilkammer des Landgerichts Magdeburg ist zur Sachentscheidung über die Rechtmäßigkeit der Eigentumszuordnung berufen.

Der Antrag ist in der Sache nicht begründet, denn der Bodensonderungsbescheid des Antragsgegners vom 16.09.2003 ist in formeller und materieller Hinsicht rechtmäßig und verletzt die Antragsteller nicht in eigenen Eigentums- oder Besitzrechten.

Nach § 1 BoSoG kann im Beitrittsgebiet durch einen mit Sonderungsbescheid festgestellten Sonderungsplan der Umfang bislang nicht vermessenen Eigentums festgestellt werden. Dabei bestimmt sich die Reichweite der Eigentumsrechte in erster Linie nach einer Einigung der betroffenen Grundstückseigentümer, § 2 Abs. 1 BoSoG. Kommt eine Einigung nicht zustande, entscheidet der Besitzstand, § 2 Abs. 2 BoSoG. Für die Ermittlung des Besitzstandes sind vorhandene Gebäudesteuerbücher, Kataster- und Vermessungs- und andere Unterlagen zu berücksichtigen, der Besitz begründet eine widerlegliche Vermutung für das Eigentum. Wenn der Besitzstand nicht ermittelt werden kann, so soll jedem Eigentümer ein gleich großes Stück zugeteilt werden, wobei nach billigem Ermessen Abweichungen zulässig sind.

Der Antragsgegner hat das Eigentum an der die Grundstücke „Am Schlossberg 28“ und „Am Schlossberg 29“ trennenden Hofmauer zutreffend anhand des zum Zeitpunkt des Ortstermins ersichtlichen örtlichen Besitzstandes ermittelt. Die Zuweisung des Eigentums an der Hofmauer zum Grundstück der weiteren Beteiligten begegnet keinen rechtlichen Bedenken.

Weder die Baupläne aus den Jahren 1910/11 (Bl. 9 GA, besser Bl. 27 AB) noch die sog. Meyerschen Pläne aus dem Jahr 1895 (Bl. 24 AB) können Aufschluss darüber geben, ob die Hofmauer auf dem Grundstück „Am Schlossberg 28“ oder auf dem Grundstück „Am Schlossberg 29“ errichtet wurde. In beiden Plänen sind die Grundstücksgrenzen eingezeichnet, es ist jedoch zum einen unklar, ob es sich bei den eingezeichneten Strichen tatsächlich um Mauern handeln soll und zum anderen, ob die auf dem Bauplan im Kellergeschoss des Anwesens „Am Schlossberg 28“ eingezeichnete rückwärtige Mauer die tatsächliche streitgegenständliche Mauer darstellt (Bl. 9 GA unten links). Dies unterliegt großen Bedenken, weil auf dem Plan die rückwärtige Mauer als durchgehend bis zur gegenüberliegenden, d.h. westlichen Grundstücksgrenze eingezeichnet ist, aber das darüber befindliche – mittlerweile abgerissene - Gebäude offensichtlich nicht auf einer solchen ins Erdreich reichenden Mauer errichtet wurde. Aus den Lichtbildern Bl. 26 Bild 3 AB ergibt sich eindeutig, dass die rückwärtige Mauer durch den Abriss des Nebengebäudes unverändert geblieben ist, nicht in ihrer Substanz

beschädigt wurde und nach oben hin ohne seitliche Verschiebung unverändert in die Giebelwand der benachbarten Scheune führt. Dies lässt es als mehr als wahrscheinlich erscheinen, dass das Obergeschoss des abgerissenen Gebäudes einfach gegen die bereits bestehende Giebelwand gebaut wurde. Nach unten hin lag der hofseitige Anbau der Antragsteller auch auf einem vor die eigentliche Hofmauer gesetzten Stützpfeiler auf, was Bl. 26 Bild 4 unten AB deutlich macht. Weiter ergibt sich aus Bild 3 eindeutig, dass die Giebelwand der auf dem Grundstück „Am Schlossberg 29“ befindlichen Scheune auf der rückwärtigen Mauer auflag. Dies spricht eindeutig für eine Zugehörigkeit dieser Mauer zum Grundstück der weiteren Beteiligten. Hinsichtlich der seitlichen Begrenzungsmauer gibt Bild 5 eindeutigen Aufschluss über die Zugehörigkeit zum Grundstück der weiteren Beteiligten: deutlich sichtbar ist nach dem Abriss des Hauses „Am Schlossberg 28“, dass mit Ausnahme des Mauervorsprungs und der Lattentür (beides ist mittlerweile entfernt) die Mauer in einer Flucht mit der Brandwand des Haus Grundstück „Am Schlossberg 29“ steht.

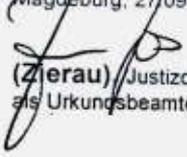
Aus den Lichtbildern ist der für die Eigentumszuordnung maßgebliche Besitzstand daher eindeutig zu ermitteln, auf eine Inaugenscheinsnahme oder die Einholung eines Sachverständigengutachten konnte auch aus diesem Grund verzichtet werden. Im Übrigen stellt sich die Frage, welche Feststellungen, ggf. durch einen Sachverständigen, nach vollständigem Abriss von Mauer und angrenzenden Gebäuden überhaupt noch getroffen werden können.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 18 Abs. 5 BoSoG, 91 ZPO. Die außergerichtlichen Kosten der weiteren Beteiligten, die vorprozessual und auch während des Verfahrens ständig an einer gütlichen Einigung interessiert waren und auch die Mitte der Mauer als Grenze akzeptiert hätten, waren den Antragstellern nach billigem Ermessen gemäß §§ 18 Abs. 5 BoSoG, 28 Abs. 2 BauGB aufzuerlegen.

Der Streitwert war gemäß §§ 3 ZPO, 48 GKG festzusetzen und orientiert sich am geschätzten Höchstwert des umstrittenen, insgesamt ca 1,2 qm (Gesamtlänge der Mauer nach Bauplänen ca. 10 m, Breite 0,12 m) großen Grundstücksteils.

Becker
Richterin

Ausgefertigt:
Magdeburg, 27.09.05


(Zierau) Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle