



448
AMTSGERICHT
TORGAU

IM NAMEN DES VOLKES

In Sachen

S K

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Wöhlermann, Lorenz & Partner , Bahnhofstr. 1
, 04860 Torgau - 01/01688-30Lei -

Kläger

gegen

P L ,

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Albiez, Bächle, Boeltzig, Lehmann, Stuckas,
Nordring 3 , 04924 Bad Liebenwerda - 00233-01/es/6dn -

Beklagter

wegen GRENZSCHEIDUNG

erlässt das Amtsgericht Torgau

durch den Richter am Amtsgericht Stricker

aufgrund mündlicher Verhandlung vom 22.04.2002, 26.06.2002,

16.09.2002, 09.12.2002 und 26.02.2003 folgendes

Endurteil

1. Es wird festgestellt, dass das Grundstück des Klägers, eingetragen im Grundbuch von S Bl. 118, Flur 1, Flurstück 5027, Dorfstr. 7 in 04838 S , durch die rot-gekennzeichnete Linie, die die Punkte 809, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 372 und die Punkte MK 1, 2, 3, 4, 5, 6, 16 und 232 miteinander verbindet, wie aus dem diesem Urteil als Anlage beigefügten Lageplan des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Lothar Schuster vom 15.01.2003 ersichtlich vom Grundstück des Beklagten, Anteil am ungetrennten Hofraum S , Flur 1, Flurstück 5002, Dorfstr. 6 in S , eingetragen im Grundbuch von S , Bl. 52, Grundbuchamt T , abgegrenzt wird.
2. Der Kläger trägt 3/4 und der Beklagte 1/4 der Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist für den Kläger und den Beklagten ohne Sicherheitsleistung wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 1.200,00 EUR abwenden, wenn nicht zuvor der Beklagte Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Der Beklagte kann die Vollstreckung wegen des Kostenanteils des Klägers gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 700,00 EUR abwenden, wenn nicht zuvor der Kläger Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Beide Parteien sind Grundstücksnachbarn. Bei den Grundstücken handelt es sich um unvermessene Hofräume, so dass es zur Abgrenzung keine vermessene und im Kataster eingetragene Grundstücksgrenze gibt. Im Rahmen des beim staatlichen Amt für ländliche Neuordnung W unter dem Az.: 45-8471.30-TO/126 anhängigen Verfahrens zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum nach Abschnitt 8 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes (LwAnpG) haben sich die dortigen Parteien im wesentlichen auf die Außengrenzen des ungetrennten Hofraumes geeinigt. Die

Bearbeitung des Verfahrens dauert jedoch noch an, da der dazugehörige Tauschplan durch die Beteiligten noch nicht genehmigt ist. Die Teilungen sind damit noch nicht rechtskräftig. Nicht geeinigt haben sich die Parteien des vorliegenden Rechtstreites über die innerhalb des unvermessenen Hofraumes zwischen ihren möglichen Grundstücken verlaufenden Grenzen. Um den Status des unvermessenen Hofraumes zu beenden, hat der Kläger eine Grundstücksvermessung in Auftrag gegeben. Der Kläger begehrt nunmehr entsprechend der von ihm veranlassten Vermessung (Anlage K 3) die Abgrenzung seines Grundstückes vom Grundstück des Beklagten beginnend im Norden vom Grenzpunkt 14 über Grenzpunkt 620, 621, 622, 623, 624, 232. Der Kläger begehrt damit auch die aus der Anlage K 3 ersichtliche Zufahrt (Weg) als zu seinem Eigentum gehörend. Über diese Zufahrt bestand bereits Streit zwischen dem Rechtsvorgänger des Klägers und dem Rechtsvorgänger des Beklagten. Das Kreisgericht Eilenburg hat mit Urteil vom 12.06.1973 dabei für Recht erkannt, dass der Weg vom Seitenflügel des Grundstücks des Rechtsvorgängers des Beklagten schräg zur Straße und durch die beiden Grundstücksteile des Rechtsvorgängers des Klägers verlaufend zum Grundstück des Rechtsvorgängers des Beklagten gehört und damit dessen Eigentum ist.

Der Kläger ist der Auffassung,

dass die Grundstücksgrenze so durch das Gericht zu treffen sei, wie sie sich aus dem von ihm vorgelegten Lageplan (K 3) ergibt. Dies entspreche auch dem tatsächlichen Besitzstand. Die Klage sei auch zulässig. Ein Bodensonderungsverfahren sei nicht durchzuführen. Das Bodensonderungsverfahren berühre nur die Festsetzung der Außengrenzen und nicht die Grenzen innerhalb des unvermessenen Hofraumes. Bereits in der Vergangenheit habe der Kläger bzw. dessen Rechtsvorgänger die aus der Anlage K 3 ersichtliche und zu seinem Eigentum gehörende Fläche in Besitz gehabt.

Der Kläger beantragt,

die Grundstücke, Anteil an den ungetrennten Hofräumen S Flur 1, Flurstück 25, Dorfstr. 7, 04838 S , eingetragen im Grundbuch von S Bl. 118 beim Grundbuchamt T und das Grundstück, Anteil an ungetrennten Hofraum, S , Flur 1, Flurstück 5002, Dorfstr. 6, 04838 S , eingetragen im Grundbuch von S , Bl. 52 beim Grundbuchamt T so abzugrenzen, dass die Grenzlinie, beginnend im Norden vom Grenzpunkt 14 über Grenzpunkt 620, 621, 622, 623, 624, 232 entsprechend dem beiliegenden Lageplan (K 3) verläuft,

hilfsweise,

die Grundstücke, Anteil an ungetrennten Hofräumen Schöna,

Flur 1, Flurstück 25, Dorfstr. 7, S und das Grundstück, Anteil an ungetrenntem Hofraum S, Flur 1, Flurstück 5002, Dorfstr. 6, S abzugrenzen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte ist der Auffassung,

die Klage sei unzulässig. Die Einrede der Sonderung gem. § 16 Bodenordnungsgesetz werde erhoben. Der vom Kläger angegebene und angedachte Grenzverlauf entspreche nicht dem tatsächlichen Besitzstand. Der Kläger könne auch nicht die Zufahrt als Eigentum für sich in Anspruch nehmen. Auf Grund des Urteils des Kreisgerichtes Eilenburg sei die Zufahrt Eigentum des Beklagten.

Das Gericht hat mit Beschluss vom 17.05.2002, ergänzt durch den Beschluss vom 26.06.2002, Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen Holger G, Hermann M, Siegfried M, Erna S, Ingrid W und Anneliese K. Im Hinblick auf das Ergebnis dieser Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 26.06.2002 verwiesen. Mit Beweisbeschluss vom 26.06.2002 hat das Gericht die richterliche Einvernahme eines Augenscheines angeordnet, unter Beiziehung des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Lothar Schuster, gem. § 372 Abs. 2 ZPO. Auf das Protokoll des richterlichen Augenscheins vom 18.07.2002 wird verwiesen.

Mit Beweisbeschluss vom 27.09.2002 hat das Gericht ein schriftliches Sachverständigengutachten zum möglichen Grenzverlauf eingeholt. Auf das schriftliche Sachverständigengutachten des Dipl.-Ing. Lothar Schuster vom 13.11.2002 (Bl. 68 ff d.A.) wird verwiesen.

Mit Beschluss vom 17.01.2003 hat das Gericht die Ergänzung des Vermessungsgutachtens beschlossen. Auf die Ergänzungen des Sachverständigen (Bl. 68 a d.A.) wird verwiesen. Auf die weiteren Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie auf die Protokolle der mündlichen Verhandlungen wird Bezug genommen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Die Klage ist zulässig.

Der Klageantrag ist zunächst hinreichend bestimmt, denn aus dem der Klageschrift beigelegten Lageplan ist ersichtlich, wie nach den Vorstellungen des Klägers die Grenze verlaufen

soll. Die Einrede der Sonderung gem. § 16 BoSoG steht dem Klageverfahren nicht entgegen, denn wie die zu Informationszwecken beigezogene Akte des Staatlichen Amtes für ländliche Neuordnung unter dem Az.: 45-8471.30-TO/126 zeigt, befasst sich das dortige Sonderungsverfahren mit den Außengrenzen des unvermessenen Hofraumes. Die hier streitige Abgrenzung ist nicht Gegenstand dieses Sonderungsverfahrens. Der Kläger hat auch für die erhobene Klage ein Rechtsschutzbedürfnis hinreichend dargetan, denn der Beklagte hat außergerichtlich dem Abgrenzungsbegehren des Klägers nicht zugestimmt.

Der Klage war, wie aus dem Tenor dieser Entscheidung ersichtlich, stattzugeben. Der Anspruch ergibt sich zugunsten des Klägers aus § 920 Abs. 1 BGB. Bei beiden Grundstücken handelt es sich um unvermessene Hofräume, so dass sich die richtige Grenze nur anhand des Besitzstandes ermitteln lässt. Nach dem Ergebnis der durchgeführten Beweisaufnahme war die Grenze zwischen den beiden Grundstücken des Klägers und des Beklagten entsprechend dem diesem Urteil beigefügten Lageplan des Sachverständigen Lothar Schuster vom 15.01.2003 festzustellen. Die Inaugenscheinnahme beider Grundstücke im Ortstermin am 18.07.2002 hat für das Gericht zweifelsfrei ergeben, dass der Beklagte, die aus dem diesem Urteil beigefügten Lageplan ersichtliche Fläche nördlich der Punkte 809, 13, 12, 11, 10, 9, 8 und 7 in Besitz hat. Dort befindet sich zunächst ein Obstgarten. Davor befindet sich ein Freigehege mit Geflügelzucht, die vom Beklagten betrieben wird. Im Anschluß an das Freigehege befindet sich im Anschluß an das Gebäude des Beklagten unmittelbar ein Schuppen der vom Beklagten errichtet und genutzt wird. Davor befindet sich der eingezäunte Gemüsegarten des Beklagten, der sich an der rückwärtigen Seite des Wohnhauses des Klägers entlangzieht. Zu diesem Grundstücksteil hat der Kläger weder von seinem Wohngebäude noch über das Grundstück des Klägers Zugang. Auch wird dieser Grundstücksteil vom Kläger nicht bewirtschaftet. Auch auf der Rückfront des Gebäudes des Klägers befinden sich zwei Fenster. Davor befinden sich die Johannisbeersträucher des Beklagten, der diese Fläche auch bewirtschaftet. Zwischen den entsprechenden Sträuchern und dem Wohnhaus des Klägers befindet sich ein Abstand von ca. 1 m, der nicht bepflanzt ist. Der Beklagte hat auf Grund des durchgeführten Augenscheintermins auch Besitz an der streitgegenständlichen Zufahrt zwischen den Parteien. Die Zufahrt ist, wie der Lageplan vom 15.01.2003 zeigt, im westlichen Teil zum Grundstück des Klägers abgezäumt. Im östlichen Teil der Zufahrt befindet sich keine Umzäunung, denn daran schließt sich unmittelbar das im Besitz des Klägers befindliche Grundstück an. Die Zufahrt selbst, ist wie auch die beigefügten Lichtbilder zeigen, durch ein Tor verschließbar, welches der Beklagte errichtet hat. Im vorderen Bereich hat der Kläger Einfriedungsmaßnahmen eingeleitet und dort ebenfalls ein Tor errichtet. Im Hinblick auf dieses Tor besteht zwischen den Parteien

anderweitig Streit. Hinzu kommt, dass auch für den Besitz des Beklagten an dieser Zufahrt auch das Urteil des Kreisgerichtes Eilenburg aus dem Jahr 1973 spricht, denn nach diesem Urteil wurde dem Rechtsvorgänger des Beklagten das Eigentum an dieser Zufahrt zugesprochen, ohne jedoch die Außengrenzen, d.h. Länge und Breite konkret festzustellen. Unstreitig ist zwischen den Parteien auch, dass der Beklagte diese Zufahrt zum Befahren seines Grundstückes bislang immer nutzte. Nach dem Ergebnis des Augenscheintermins ergibt sich auch, dass der Kläger die Grundstücksfläche zwischen den Punkten MK 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 16 östlich der Einfahrt zum Grundstück entsprechend dem Lageplan vom 15.01.2003 in Besitz hat. Dieser Teil der Grundstücksgrenze ist auf Grund der Bauten und der unstreitigen Nutzung durch den Kläger nicht in Streit. Bei der Zufahrt war auf Grund der Umzäunung und des oben festgestellten Besitzstandes die Grundstücksgrenze zwischen den Punkten 7 und 372 festzustellen. Die Breite der Zufahrt war im nördlichen Teil in Höhe des Wohngebäudes des Klägers, wie auch der Lageplan des Sachverständigen vom 15.01.2003 zeigt, auf Grund der dort vorhandenen äußeren Gegebenheiten (Zaun auf der westlichen Seite und Bebauung auf der östlichen Seite) in einer Breite von 4,27 Meter festzustellen. Im südlichen Teil, im Bereich zwischen den Punkten 372 und MK 1 war parallel hierzu die Grenze in einer Breite von 4 Meter zwischen den Punkten MK 1 und 2 festzustellen. Zwar meint der Kläger, dass hier eine Breite von 3,56 Meter, wie dem Lageplan des Sachverständigen vom 12.11.2002 zu entnehmen ist, ausreichend sei. Dem ist das Gericht jedoch nicht gefolgt, da eine genaue solche Abgrenzung zugunsten des Klägers nicht infolge eindeutigen Besitzstandes erfolgen konnte. Zudem ist zu berücksichtigen, dass im oberen Bereich die Zufahrt eine Breite von 4,27 Meter hat. Das Gericht hat sich deshalb, zumal sich auch der Beklagte damit einverstanden erklärt hat, es für angemessen erachtet, im südlichen Teil der Zufahrt diese Breite nicht auf 4,27 Meter festzulegen, sondern auf lediglich 4 Meter. Insoweit wird auch dem Interesse des Klägers genüge getan. Der im Ortstermin festgestellte Besitzstand (vgl. Protokoll vom 18.07.2002) rechtfertigt es nicht, die Grenze so zu ziehen, wie es der Kläger wünscht. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus den Angaben der hierzu vernommenen Zeugen. Aus den Angaben der Zeugin S ergibt sich nicht konkret, ob und inwieweit nach der in Besitznahme des Grundstückes im Jahr 1972 die Fläche nördlich zwischen den Punkten 809, 13, 12, 11, 10, 9, 8 und 7 unter Bezugnahme auf den Lageplan des Sachverständigen Schuster vom 15.01.2003 durch den Kläger bzw. dessen Rechtsvorgänger wirtschaftlich genutzt wurde. Auch im Hinblick auf die zwischen den Parteien streitige Zufahrt hat diese Zeugin bestätigt, dass der Beklagte auch immer über diese Grundstückszufahrt gefahren ist und somit ist im Ergebnis nicht vom Alleinbesitz des Klägers an dieser Zufahrt auszugehen. Auch aus den Angaben des Zeugen Siegfried M ergibt sich nicht zweifelsfrei, dass der

Kläger bzw. sein Rechtsvorgänger diese nördlich seines Gebäudes liegende Grundstücksfläche in irgendeiner Form nachvollziehbar genutzt hat. Vielmehr bestätigte auch dieser Zeuge, dass diese Zufahrt bereits zum damaligen Zeitpunkt auch seit 1972 bestand und auch schon früher bestand und dass diese Zufahrt auch immer zum Erreichen des Anwesens des Beklagten genutzt wurde. Den Feststellungen des Gerichtes steht auch nicht die Aussage des Zeugen Hermann M entgegen. Zwar hat der Zeuge dargelegt, dass sich am Wohngebäude des Klägers auf der Rückseite ein Backofen befunden hat, der Herrn Sp als Rechtsvorgänger auf der Klägerseite genutzt wurde. Eine Nutzung dieses Backofens durch den Kläger hat dieser Zeuge jedoch nicht bestätigt. Auch zu einer anderweitigen Nutzung, insbesondere einer gärtnerischen Nutzung des Grundstücksteiles nördlich des Wohngebäudes des Klägers hat dieser Zeuge nicht nachvollziehbar bekundet. Vielmehr hat auch dieser Zeuge bestätigt, dass die Zufahrt schon immer genutzt wurde, um am Wohngebäude des Klägers vorbei in den dortigen Innenhof zu gelangen. Den Behauptungen des Klägers im Hinblick auf die von ihm gewünschte Grenze stehen auch im Hinblick auf den Besitzstand die Bekundungen der Zeugin Anneliese K entgegen. Die Zeugin hat zum einen bekundet, dass der vom Beklagten genutzte Gemüsegarten schon immer anliegend bis an das Gebäude der Familie S angelegt war. Auch konnte diese Zeugin nachvollziehbar bestätigen, dass der Kläger den dortigen Teil, also den nördlichen Teil vom Wohngebäude, zwischen den Punkten 809, 13, 12, 11, 10, 9, 8 und 7 nicht nutzte. Auch hat diese Zeugin bestätigt, dass die Grundstückszufahrt immer auch von der Familie des Beklagten genutzt wurde. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus den Angaben des Zeugen G. Auch dieser Zeuge bestätigte zum einen die Besitzverhältnisse an der Zufahrt und zum anderen auch, dass aus seiner Erinnerung heraus der vom Beklagten genutzte Gemüsegarten bis an das Haus des Klägers heranreichte. Auch werden durch die Zeugin W die Besitzverhältnisse an der Zufahrt bestätigt, denn die Zeugin legte dar, dass bis voriges Jahr im April es keine Schwierigkeiten mit der Durchfahrt gab. Auch diese Zeugin hat bekundet, dass der Gemüsegarten, seit dem sie dort wohne, so in der Form bewirtschaftet wird, wie er sich dem Gericht im Augenscheintermin zeigte. Nach alledem war unter Heranziehung des Sachverständigen Lothar Schuster die Grenze, wie aus dem Lageplan vom 15.01.2003 (rot-gekennzeichnete Linie) als verbindliche Grenze zwischen den Parteien festzustellen.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 92 Abs. 1 ZPO. Bei der Kostenentscheidung war zu berücksichtigen, dass der Grenzverlauf nicht so wie der Kläger dies wünschte, festzustellen war. Dies gilt insbesondere für die von ihm zu seinem Eigentum reklamierte Zufahrt, wie auch für die Fläche, die er nördlich der Grenzpunkte 809, 13, 12, 11, 10, 9, 8 und 7 für sich in Anspruch zu nehmen gedachte. Die Kosten waren jedoch nicht dem Kläger voll aufzuerlegen,

denn zumindestens im Bereich zwischen den Grenzpunkten 8 und 7 (vgl. Lageplan vom 15.01.2003) war dem Kläger ein Traufrecht einzuräumen. Insoweit sind dem Beklagten diesbezüglich die Kosten aufzuerlegen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.


Stricker
Richter am Amtsgericht

B e s c h l u s s :

Der Gebührenstreitwert wird auf 4.000,00 EUR festgesetzt.


Stricker
Richter am Amtsgericht

