

Das Verhältnis zwischen der privatrechtlichen Grundstücksgrenze und der Katastergrenze

I.

Zur Einführung dient der folgende Fall aus der Praxis:

Die Widerspruchsführerin (W) ist Eigentümerin des im historischen Zentrum der Brandenburgischen Kleinstadt S., Weberstraße 2, belegenen ca. 300 qm großen Grundstücks. Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit bebaut. Das Grundstück der W. grenzt unmittelbar an das Grundstück Weberstraße 3, welches eine Größe von etwa 1.000 qm hat und ebenfalls mit einem teilweise bereits aus dem 18. Jahrhundert stammenden Wohnhaus mit Hofgebäuden bebaut ist und welches der Frau D. gehört. Beide Grundstücke sind Ende des 19. Jahrhunderts durch Teilung des ursprünglich beide Flächen umfassenden Gesamtgrundstücks entstanden.

Die D. hat im Zusammenhang mit geplanten Bauarbeiten auf ihrem Grundstück bei dem Katasteramt die Abmarkung der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Weberstraße 2 und 3 beantragt. Das Katasteramt hat zum Zwecke der Übertragung der im Kataster verzeichneten Grenze in die Örtlichkeit bzw. Bestimmung der Grenzpunkte eine Vermessung durch ein Vermessungsbüro durchführen lassen. Dabei hat das Katasteramt seiner Auffassung nach festgestellt, daß die in dem amtlichen Kartenblatt (Flurkarte) eingetragene Grenze mit dem Zahlenwerk des Katasters und mit der vorgenommenen Vermessung nicht übereinstimme. Das Katasteramt hat deshalb einen Grenztermin abgehalten, zu welchem die beteiligten Eigentümer W. und D. einbestellt worden sind und die Beteiligten anlässlich dieses Grenztermins gebeten, einem Grenzverlauf zuzustimmen, der nach Meinung des Katasteramtes im Verhältnis zu der bisher in der amtlichen Flurkarte eingetragenen Grenze etwa drei Meter auf die Seite des Grundstücks der W. verlegt werden soll. Das Katasteramt hat das von ihm vertretene Ergebnis der insoweit von der Flurkarte abweichenden Grenzermittlung mit den bei der Vermessung gewonnenen Erkenntnissen und dem Umstand begründet, daß seiner Ansicht nach die „richtige“ Grenze, welche anlässlich der Teilungsvermessung im Jahre 1885 entstanden ist, genau an der Giebelwand des aus dem 18. Jahrhundert stammenden Gebäudes, welches auf dem Grundstück Weberstraße 2 liege, verlaufe. Aus dem bei der Grundstücksteilung im Jahre 1885 von dem Vermessungsingenieur gefertigten Urriß (vermessungstechnische Zeichnung mit Zahlenwerk) ergäbe sich, daß nach dem Willen des die Teilung des Gesamtgrundstücks veranlassenden Eigentümers die Grundstücksgrenze mit der Giebelmauer des aus dem 18. Jahrhundert stammenden Wohnhauses auf dem heutigen Grundstück Weberstraße Nr. 3 übereinstimmen sollte. Dieses Gebäude sei mit dem heute noch auf dem Grundstück Nr. 3 vorhandenen Gebäude identisch. Bei der Anfertigung des Urrisses habe der Vermessungsbeamte jedoch die dem soeben dargestellten Grenzverlauf an der Giebelwand entsprechenden Maßzahlen falsch berechnet und in den Urriß eingetragen. Hierauf beruhe die fehlerhafte Anfertigung der Flurkarte. Bei der jetzt erfolgten Neuvermessung sei festgestellt worden, daß die Giebelmauer des Hauses Weberstraße 3 nicht mit der bisherigen in der Flurkarte eingetragenen Grenze übereinstimme.

Wegen der verweigerten Zustimmung durch die W. hat das Katasteramt das Ergebnis seiner Grenzermittlung in dem oben genannten, von dem bisherigen Grenzverlauf in der Flurkarte abweichenden Umfang durch Bescheid festgestellt. Hiergegen hat die W. Widerspruch eingelegt. Es fragt sich, ob der Widerspruch begründet ist.

II.

Das Liegenschaftskataster ist nach § 9 des Vermessungs- und Liegenschaftsgesetzes (Brandenburg) amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne von § 2 II der Grundbuchordnung. Es besteht aus dem Kartenwerk und den Katasterbüchern. Aufstellung, Fortführung und Erneuerung dieses Katasters obliegen grundsätzlich den Landkreisen und kreisfreien Städten (Katasterbehörden). Diese in ihrem Wesen staatlichen Aufgaben sind in Brandenburg gemäß § 22 II den Landkreisen und kreisfreien Städten als Auftragsangelegenheiten vom Land zur Erfüllung nach Weisung übertragen worden.

Um die praktischen Auswirkungen des oben beschriebenen Grenzermittlungsbescheides für die Rechtsstellung der W. ermessen zu können, ist im Anschluß das Verhältnis zwischen dem privatrechtlichen Grenzrecht und dem dem öffentlichen bzw. dem Verwaltungsrecht zuzuordnenden Katasterrecht zu beschreiben.

a) Abhängigkeit des privatrechtlichen Eigentums an einem Grundstück von dem Liegenschaftskataster

Grundsätzlich erfolgt die Bestimmung des Verlaufs einer Grundstücksgrenze ausschließlich privatrechtlich dadurch, daß der Eigentümer eines Grundstücks von diesem ein neues Grundstück durch entsprechende privatrechtliche Teilungserklärung „abspaltet“. Damit aber auf der Grundlage der beschriebenen Teilungserklärung ein neues Grundstück im Rechtsinne gebildet werden kann, setzt dies seit der Einführung des Grundbuchs in ganz Deutschland im Zusammenhang mit dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs zum 1.1.1900 die Anlegung eines eigenständigen Grundbuchblattes bei dem Grundbuchamt voraus. Dieses eigenständige Grundbuchblatt kann wiederum erst dann angelegt werden, wenn das zuständige Katasteramt für das zu bildende neue Grundbuchblatt ein eigenständiges neues Flurstück mit einer eigenen Flurstücksnummer angelegt hat (sogenannter Fortführungsnachweis). Damit das Katasteramt den entsprechenden Fortführungsnachweis über das neu gebildete Flurstück verteilen kann, muß der Eigentümer die von ihm gewünschten Grenzen des neuen Grundstücks in seiner Teilungserklärung anhand von Merkmalen in der Örtlichkeit bzw. einer entsprechenden Zeichnung so beschreiben, daß anschließend ein Vermessungsingenieur in der Lage ist, seinerseits eine vermessungstechnischen Anforderungen genügende Zeichnung mit einem entsprechenden Zahlenwerk anzufertigen, das für die Übernahme in das Katasterzahlenwerk (Katasterbuch) und die amtliche Flurkarte geeignet ist.

Kurz gesagt hat also die Existenz eines privaten Grundstücks im deutschen Privatrecht zur Voraussetzung, daß ein entsprechender vermessener Teil der Erdoberfläche unter einer eigenen Flurstücksnummer im amtlichen Liegenschaftskataster verzeichnet ist. Nur insoweit besteht grundsätzlich eine Abhängigkeit des ansonsten grundsätzlich dem Privatrecht unterliegenden Grundstücksrecht von dem öffentlich-rechtlichen Katasterrecht. Dagegen hat grundsätzlich Vorrang vor abweichenden Beschreibungen im Liegenschaftskataster für die Bestimmung der Grundstücksgrenze immer der ursprüngliche, anlässlich der Teilungserklärung und damit der Entstehung eines Grundstücks maßgebliche Wille des die Teilung des Grundstücks erklärenden ursprünglichen Eigentümers. Hierauf beruht die Autorität des Katasterzahlenwerkes bzw. der Katasterkarte, weil man aus den oben genannten Gründen davon ausgehen kann, daß das Katasterzahlenwerk den privatrechtlichen Teilungswillen des ursprünglichen Eigentümers getreu wiedergibt, wie dies auch hinsichtlich der in der Flurkarte eingezeichneten Grenze, die auf dem Katasterzahlenwerk beruht, der Fall ist.

Auch spätere Änderungen einer Grundstücksgrenze bedürfen deshalb immer im Prinzip einer entsprechenden übereinstimmenden privatrechtlichen Vereinbarung der benachbarten Eigentümer.

b) Bedeutung von Grenzwiederherstellung, Grenzermittlung und Abmarkung für die privatrechtliche Grundstücksgrenze

aa)

In Bezug auf die Grundstücksgrenze, deren Verlauf - wie oben dargelegt wurde - grundsätzlich von dem Willen desjenigen Eigentümers abhängig ist, durch dessen Teilungserklärung das Grundstück zur Entstehung gelangt ist, dient das Liegenschaftskataster als wichtigstes Beweismittel zur Feststellung dieses Eigentümerwillens im Fall von Grenzstreitigkeiten zwischen Nachbarn. Daneben dient das Liegenschaftskataster als Grundlage für die sogenannte „Abmarkung“. Die Abmarkung der Grundstücksgrenze macht diese örtlich erkennbar und sichert sie auf diese Weise. Sie erfolgt dadurch, daß dauerhafte Marken in der Regel unmittelbar in den Grenzpunkten angebracht werden. Zur Abmarkung sind nur die in dem Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz benannten Stellen befugt. Aus den genannten Gründen ändert die Abmarkung, insbesondere wenn sie mit dem oben genannten Eigentümerwillen nicht übereinstimmt, den wahren Grenzverlauf nicht. Der Abmarkung kommt aber im Rahmen eines zwischen zwei Grundstücksnachbarn stehenden Streits über den Verlauf der wahren Grundstücksgrenze ein erheblicher Beweiswert zu, auch wenn sie nicht von allen Beteiligten als richtig anerkannt worden ist.

Da die Abmarkung also ein für den durch die Abmarkung begünstigten Nachbarn ein neues wichtiges Beweismittel schafft, hat das Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz die Abmarkung als ein eigenständiges Verwaltungsverfahren ausgestaltet, die Abmarkung selbst wird als ein vor den Verwaltungsgerichten anfechtbarer und überprüfbarer Verwaltungsakte angesehen.

bb)

Im Rahmen des Abmarkungsverfahrens ist die Katasterbehörde verpflichtet, die abzumarkende Grenze festzustellen. Mit diesem Begriff ist die Übertragung der im Liegenschaftskataster vorhandenen Daten (Katasterzahlenwerk und Flurkarte) in die Örtlichkeit gemeint. Sie erfolgt entweder in der Form der Grenzwiederherstellung oder der Grenzermittlung.

Eine Grenzwiederherstellung liegt dann vor, wenn das „vorhandene, einwandfreie Zahlenmaterial mit der im Liegenschaftskataster üblichen und ausreichenden Genauigkeit auf den Grenzpunkt führt, der einmal von den Angrenzern anerkannt worden ist“ (Bengel/ Simmerding, Grundbuch, Grundstück, Grenze, 3. Auflage 1989, § 22 RN 55), wenn also der den Verlauf der Grenze bestimmende private Eigentümerwille zweifelsfrei aus den maßgeblichen Katasterunterlagen hervorgeht. Ist letzteres der Fall, dann kann das Katasteramt die Abmarkung ohne Mitwirkung und sogar gegen den Willen der beteiligten Grundstücksnachbarn durchführen (§ 18 II in Verbindung mit § 20 V Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz).

Dies ist anders im Fall der sogenannten „Grenzermittlung“. Läßt der Nachweis im Liegenschaftskataster eine einwandfreie Feststellung des Grenzverlaufs in dem oben genannten Sinne nicht zu, darf der Vermessungsbeamte nur die Grundstücksgrenze abmarken, auf die sich die beteiligten Eigentümer anlässlich des Abmarkungstermins geeinigt haben. Dies geschieht in der Praxis in der Form, daß der Vermessungsbeamte den beteiligten Eigentümern den Verlauf der seiner Ansicht nach richtigen Grundstücksgrenze vorschlägt und die Eigentümer diesem Vorschlag schriftlich zustimmen. Privatrechtlich liegt in diesen Erklärungen der beiden Grundstücksnachbarn ein sogenannter „Grenzfeststellungsvertrag“, der keiner öffentlichen Beurkundung bedarf, sondern auch privatschriftlich wirksam ist (RG, JW 1906, 302).

Können sich aber die beteiligten Eigentümer in diesem Falle nicht einigen, darf die Abmarkung durch den Katasterbeamten grundsätzlich nicht erfolgen, vielmehr muß die fragliche Grenze im Liegenschaftskataster als streitig bezeichnet werden (§ 18 II Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz).

III. Lösung des Einführungsbeispiels

Für die Entscheidung der Frage, ob der im Einleitungsfall beschriebene, im Abmarkungsverfahren von dem Katasteramt erlassene Grenzfeststellungsbescheid rechtmäßig oder rechtswidrig und der Widerspruch der W. damit begründet ist, kommt es also darauf an, ob die von der Flurkarte abweichenden, durch den streitgegenständlichen Bescheid festgesetzten Grenzpunkte im Wege der Grenzwiederherstellung oder der Grenzermittlung gefunden worden sind. Nur dann, wenn das „vorhandene, einwandfreie Zahlenmaterial mit der im Liegenschaftskataster üblichen und ausreichenden Genauigkeit auf den Grenzpunkt führt, der einmal von den Angrenzern anerkannt worden ist“, wenn also der Verlauf der von dem ursprünglichen Eigentümer gewollten Grenze zweifelsfrei aus den maßgeblichen Katasterunterlagen hervorgeht, könnte das Katasteramt hier die Grenzermittlung gegen den Willen der W. durchführen und festsetzen. Soweit aber der ursprüngliche Eigentümerwille anhand der Katasterunterlagen nicht mehr eindeutig ermittelbar ist, wäre der Bescheid rechtswidrig und der Widerspruch begründet.

Das Brandenburgische Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz drückt diese Zulässigkeit einer gegen den Willen eines beteiligten Eigentümers erfolgenden Grenzwiederherstellung mit den Worten aus, die Katasterbehörde brauche im Falle der fehlenden Zustimmung eines Beteiligten die Flurstücksgrenze nur dann als streitig zu bezeichnen, wenn „nach sachverständigem Ermessen der Katasterbehörde anzunehmen“ sei, daß das Liegenschaftskataster nicht die rechtmäßige Grenze nachweist.

Im Ergebnis kommt es im vorliegenden Fall also darauf an, ob allein anhand der im Katasterzahlenwerk und in der amtlichen Flurkarte befindlichen Informationen der von der Flurkarte abweichende Grenzverlauf, also der in der Flurkarte zum Ausdruck kommende Berechnungsfehler, eindeutig aus dem Zahlenwerk des Katasters hervorgeht. Diese Frage hat letztlich der bei dem Verwaltungsgericht zuständige Verwaltungsrichter zu entscheiden. Da es sich aber um eine Frage handelt, die ohne vermessungstechnische Hilfestellung eines Vermessungsingenieurs wohl nicht beantwortet werden kann, dürfte das Gericht vor seiner Entscheidung ein Sachverständigengutachten zur Beurteilung dieser Frage in Auftrag geben. Der Richter wird aber der Meinung des Katasteramtes bzw. des zu bestellenden Gutachters nur dann folgen, wenn es entweder dem Katasteramt oder dem Gutachter gelingt, ihn davon zu überzeugen, daß die von dem Katasteramt aufgestellte Behauptung, nach dem ursprünglichen Eigentümerwillen aus dem Jahre 1985 solle die Grundstücksgrenze an einer anderen Stelle als in der derzeitigen Flurkarte verlaufen, eindeutig und zweifelsfrei aus den vorhandenen Katasterunterlagen hervorgeht. Ob dem Katasteramt dies gelingen wird, ist hier sehr fraglich, da offensichtlich bereits der Urriß aus dem Jahre 1985, mit dem das Katasteramt seine Meinung heute begründet, selbst in sich widersprüchlich ist und offenbar selbst keine eindeutigen Rückschlüsse auf den ursprünglichen Eigentümerwillen zuläßt.

Dr. Jens Robbert