

EUROVERMESSUNG

Newsletter 08/07

Ist eine Grenzherstellung zur Lageplanerstellung erforderlich?

Im Zusammenhang mit der Erstellung vom amtlichen Lageplänen wird von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren in Einzelfällen die Durchführung eines Grenzfeststellungsverfahrens empfohlen, da die vorliegenden Katasterunterlagen keine hinreichende Sicherheit für eine eindeutige Aussage zu den Grenzverläufen bieten. Regelmäßig wird dieser Empfehlung mit Hinweis auf die zusätzlichen Kosten durch die Bauherren oder ihre Vertreter **nicht** gefolgt. Zur Haftungsfrage in einer derartigen Konstellation ist am 1. Juni 2007 ein Urteil des Landgerichts Berlin ergangen.

Der beklagte ÖbVI war beauftragt einen amtlichen Lageplan für ein Grundstück anzufertigen. Im Zuge der örtlichen Arbeiten teilte der ÖbVI seinem Auftraggeber mit, dass auf Grund nicht einwandfreier Katasterunterlagen ein Grenzfeststellungsverfahren erforderlich sei, um eindeutige Aussagen hinsichtlich des Grenzverlaufs vornehmen zu können. Die Unsicherheit wurde mit etwa 0,3 Metern angegeben. Unter Hinweis auf die zusätzlichen Kosten wurde seitens des Bauherrn eine entsprechende Auftrageserteilung abgelehnt.

In der Folge wurde der amtliche Lageplan für das Vorhaben gefertigt. Dabei wurde bei der Einordnung des geplanten Wohnhauses ein vorsorglicher zusätzlicher Abstand von etwa 0,3 Metern nach rechts berücksichtigt, um ein Überschreiten der Abstandsfläche zum linken Nachbarn zu vermeiden. Der Bauherr errichtete einen Carport an der rechten Grundstücksgrenze ebenfalls mit diesem zusätzlichen Sicherheitsabstand.

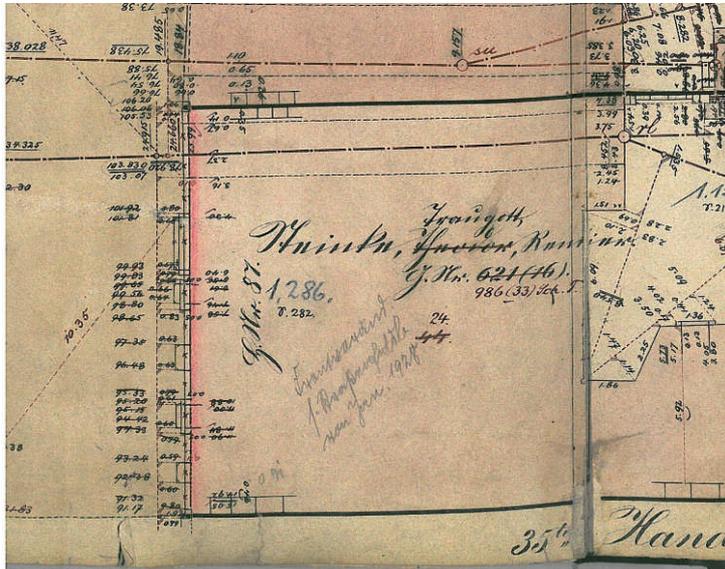
Etwa zwei Jahre später wurde durch einen Nachbarn eine Grenzfeststellung veranlasst. Dabei wurde festgestellt, dass die vermutete Abweichung tatsächlich gegeben war, allerdings in die andere Richtung, mit der Folge, dass der neu errichtete Carport die Grenze um rund 0,3 Meter überschreitet. Hinsichtlich der Abstandsflächen des Wohnhauses ergaben sich keine Probleme. Der Bauherr verklagte den ÖbVI unter anderem bezüglich der Umsetzung des Carports auf Schadensersatz.

Die Klage wurde vom Landgericht Berlin **abgewiesen**.

Nach Feststellung des Gerichts hatte der beklagte ÖbVI eindeutig und unstreitig keinen Auftrag zur Ermittlung des Grenzverlaufs, sondern er hat lediglich entgegenkommender Weise eine Einschätzung über die potenzielle Breite der Verschiebung der Grenze in beiden Richtungen geäußert. Der Kläger verhält sich grob widersprüchlich, wenn er es einerseits ablehnt, die Grenzverläufe mit Gewissheit fest- und herstellen zu lassen, andererseits den beklagten ÖbVI daran festhalten will, dass dieser trotz und auf der Grundlage bestehender Ungewissheit eine Äußerung über die in Betracht kommende Verschiebung getan hat.

Die Äußerung über einen Sicherheitsabstand wohnt in der hier gegebenen Situation, in der von der vorgeschlagenen und für notwendig gehaltenen Grenzherstellung abgesehen wurde, zwangsläufig inne, dass Unwägbarkeiten bestehen, aus denen sich die mangelnde Rechtsverbindlichkeit ergibt. Wenn der Kläger etwas anderes hätte erreichen wollen, hätte er eben die Grenzherstellung in Auftrag geben und die zusätzlichen Kosten in Kauf nehmen müssen.

Das Gericht hat ausdrücklich davon abgesehen zu entscheiden, ob der Anspruch auch daran scheitern müsste, dass die bewusste Hinnahme der Ungewissheit des Grenzverlaufs durch den Kläger sich als ein erhebliches Mitverschulden gemäß § 254 BGB darstellen würde, das so schwer wiegt, dass eine Haftung des ÖbVI wegen weitaus überwiegenden Verschuldens des Klägers selbst ausscheidet.



Immer wenn im Zusammenhang mit der Erstellung eines amtlichen Lageplans festgestellt wird, dass unklare Grenzverläufe bestehen, ist der ÖbVI verpflichtet die Beteiligten auf diesen Umstand hin zuweisen. Das gehört zu den normalen Beratungspflichten eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs. Gerade im innerstädtischen Bereich liegen fast nur Unterlagen aus dem 19. Jahrhundert vor, die eine rechtsverbindliche Auskunft über den Verlauf der Grenzen nicht zulassen. In diesen Fällen ist regelmäßig eine Grenzherstellung zur rechtsverbindlichen Festlegung der Grenzen unumgänglich.

Im wohl verstandenen Eigeninteresse sollten Bauherren, Bauleiter und Architekten daher die Empfehlungen ihres ÖbVI zur Durchführung eines Grenzfeststellungsverfahrens sorgfältig prüfen und nicht allein aus Kostengründen verwerfen. Die Folgeschäden werden regelmäßig ein Vielfaches dieses Betrages ausmachen.

In oben geschilderten Fall beträgt die Schadenssumme 6.500 €. Die Grenzherstellung hätte 1.150,59 € gekostet.

Die vorstehenden Ausführungen können naturgemäß nur allgemeiner Natur sein. Sollten Sie in Einzelfragen noch weiteren Informationsbedarf haben, stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne als Ansprechpartner zur Verfügung.

Dipl.-Ing. Joachim Wanjura

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Von-der-Gablentz-Straße 19
13403 Berlin (Reinickendorf)
Tel (030) 3198 1713
Fax (030) 3198 1714
E-mail: info@eurovermessung.de