

Az. 980a c 353/17

Wappen

Urteil

Amtsgericht Hamburg - St. Georg  
Im Namen des Volkes

In der Rechtsache der

Frau Clara Sonnenburg,  
Laboulayechaussee 7,  
22777 Hamburg,Klägerin,  
Widerbeschlagte,Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte Dr. Burkhard & Kollegen  
In der Pfauenallee 8,  
22958 Hamburg

gegen

Herrn Friedrich Bartholdi,  
Laboulayechaussee 5,  
22777 Hamburg,Beschlagter,  
Widerkläger,Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte Bassdorf und Langer,  
Trägerstraße 45  
22737 Hamburg

hat das Amtsgericht Hamburg-St. Georg, ~~durch den Richter~~ ①  
am Abteilung 380a, durch den Richter am Amtsgericht  
Dr. Maaspühl aufgrund der mündlichen Verhandlung am  
14.9.2017 für Recht erkannt:



1. Die Weye wird abgewiesen.
2. Die Widerklage wird abgewiesen.
3. Die Weyerin haart  $\frac{3}{4}$ , der Bediente  $\frac{1}{4}$   
der Kosten zu tragen.

4. Das Urteil ist <sup>ohne Sicherheitsleistung</sup> vorläufig vollstreckbar.  
~~Für die Weyer~~ Der jeweilige Vollstreckungs-  
schuldner darf die Vollstreckung gegen  
Sicherheitsleistung in Höhe von jeweils  
10% des zu vollstreckenden Betrages abwehren,  
wenn nicht der Vollstreckungsgläubiger  
vor der Vollstreckung eine Sicherheit  
in Höhe von 10% <sup>§</sup> leistet.



§ das zu vollstreckende  
Betrages

5. Kosten festsetzen - erlassen

§ 111 Abs 1!

# Tatbestand

(3)

Die Parteien streiten über die aus der gemeinschaftlichen Nutzung eines jeweils über ihre Grundstücke führenden Hofdurchfahrts resultierenden Rechte und Pflichten. Während die Klägerin von dem Beklagten die Unterlegung der Torschließung in der Zeit von 7:00 Uhr bis 19:00 Uhr verlangt, macht dieser gegen sie ein Wege der Widerklage einen Anspruch auf jährliche Überbaurente geltend.

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks Laboulychaunee 7, 22777 Hamburg, der Beklagte Eigentümer des Grundstücks Laboulychaunee 5. Die Rückwärtigen, getrennten Grundstücksflächen können nur über eine gemeinsame Tordurchfahrt erreicht werden. Die Tordurchfahrt führt zwischen den Häusern entlang, ist fünf Meter breit und befindet sich zu 9/10 auf dem Grundstück der Klägerin und zu 1/10 auf dem Grundstück des Beklagten. Das Tor selbst ist 3,5 Meter breit und befindet sich bedingt durch die Dicke der das Tor tragenden Seitenwände des Torbogens vollständig auf dem Grundstück der Klägerin. Optisch werden die Grundstücke dadurch getrennt. Der Einbau des Tores geht auf einen gerichtlichen Vergleich (LG Hamburg, 20 57/187) zurück der jeweiligen Rechtsvorgänger zurück (Anlage B2). Dem Beklagten steht durch eine in das Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit ein Recht zur  jederzeitigen Überfahrt des klägerischen Grundstücks zu (Anlage B1).

~~Der Beklagte~~ Das Tor stand seit seinem Einbau tagüber offen und wurde in den Abendstunden verschlossen, um ein Fremdparken zu verhindern. Vor etwa einem Jahr begann der Beklagte, das Tor auch tagüber zu schließen, sodass die Klägerin das Tor bei jedem Befahren oder Verlassen des Hofes öffnen musste. Nachdem mündliche Aufforderung, das Tor tagüber geöffnet zu lassen, erfolglos blieben, teilte die Klägerin dem Beklagten mit Schreiben vom 4.5.2017 mit, dass das Tor täglich von 7:00 Uhr bis 19:00 Uhr offen und an allen anderen Tagen geschlossen zu halten ist. Der Beklagte lehnte dies ab, was er auch durch sein Rechtsanwalt mitteilen ließ.

Wann?

Die Mägenin ist der Ansicht, ihr stehe es als (8)  
Eigentümerin der Tordurchfahrt und des Tores zu, eine  
Handhabung der Schließzeiten zu bestimmen.

✓ Auch wenn es sich bei der Tordurchfahrt um eine Grenz-  
richtung handeln sollte, was sie ausdrücklich in Zweifel  
zieht, da die Grundstückshöhe dadurch nicht getrennt werden,  
so könne sie als Anteilshaberin von 9/10 die Benutzung  
des Tores gem. 1745 BaB bestimmen. ~~Dem stehe~~

✓ Eine Überbauanteile stehe dem Behlagten und Widerkläger  
gem. 1912 BaB nicht zu. Selbst wenn es sich um einen  
Überbau handele, was die Mägenin und Widerbeklagte  
bestreitet, so seien etwaige Ansprüche durch das  
Einräumen einer Grundstückshöhe abgegolten worden.

Die Mägenin beantragt,

1. Dem Behlagten wird es untersagt, durch die Zwang  
zum Hinterhof Laboulayechaussée 7 / Laboulayechaussée 5  
abschließende Tor im Zeitraum von 7:00 Uhr morgens bis  
19:00 Uhr abends zu schließen.
2. Dem Behlagten wird für jeden Fall der Zuwiderhandlung  
gegen Ziffer 1. ein Ordnungsgeld von bis zu 250.000,00  
Euro, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu  
sechs Monaten angedroht.

Der Behlagte beantragt,

die Mägenin kostenpflichtig abzuwehren.

Widerklägender beantragt er,

die Mägenin zu verurteilen, an den Behlagten für die  
Überbauung seines Grundstücks in einer Tiefe von  
0,5 Metern und einer Länge von zehn Metern durch  
den Torweg und die darauf errichtete Tordurchfahrt  
auf der zwischen den Grundstückshöhen Laboulayechaussée 5

und Laboulayechaussée 7 vorläufer der Grenze  
wie in das Grundbuch von St. Georg, Band 137, Blatt  
2433, Flurstück 15, Gebäude und Freifläche Laboulayechaussée 7,  
einzubringende jährliche Überbauwerte in Höhe von  
170,00 Euro zu zahlen. (5)

Die Klägerin und Widerbeklagte beantragt,  
die Widerklage abzuweisen.

Der Beklagte ist der Ansicht, es sei aus der Grunddienstbarkeit  
und dem Umstand, dass es sich um eine Grenzablage  
handele, zur derzeitigen Nutzung berechtigt. Die Klägerin  
könnte sich nicht auf ihre Mehrheit berufen.  
Er habe mindestens ein gleichwertiges Nutzungsrecht, was  
zudem durch das Überbauungsrecht verstärkt werde.

Er habe außerdem ein valides Interesse an der  
Schließung des Tores; so lagere er in seiner Funktion als  
Bildhauer auf seinem Grundstück Skulpturen, Entwürfe und  
Auftragsarbeiten aus verschiedenen Materialien, die  
er vor Zugriff und Wegnahme durch Fremde schützen  
müsse. In der Vergangenheit sei bereits ein Fremder  
auf den Hof gekommen.

zustimmig

Hinsichtlich seines geltend gemachten Überbauwertan-  
spruchs führt er aus, ~~es~~ die Bebauung von 5 m<sup>2</sup>  
seines Grundstücks mit der Tordurchfahrt sei ohne  
Abzweckung eine Entschädigung erfolgt. Es sei auch  
nichts im Grundbuch eingetragen.

Betrag 170,-/

n.a. ist

Dem stehe auch nicht die Grunddienstbarkeit entgegen,  
die ~~die~~ nicht mit dem Überbau verknüpft sei  
und keinen Verzicht darstelle, der auch nicht im  
Grundbuch eingetragen sei.

zustimmig

# Entscheidungsgründe

6

I Die Klage und Widerklage sind jeweils zulässig, aber unbegründet.

1. Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

a. Die Klage ist zulässig.

Das Amtsgericht Hamburg-St. Georg ist das gem. ~~124~~ 124 I ZPO örtlich und gem. 123 I Nr. 1 AGR sachlich zuständige Gericht.

Sonstige Zweifel an der Zulässigkeit bestehen nicht.

b. Die Klage ist unbegründet. Der Klägerin steht aufgrund ihrer sich aus 1745 II BzB gebühenden Duldungspflicht bei Anspruch auf Unterbringung gem. 17004 I 2 BAB und in der Folge bei Anspruch auf Ordnungsgeldzahlung zu.

Gemäß § 1004 I S. 2 BAB kann der Eigentümer von einem Störer, der sein Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Verweigerung beeinträchtigt hat, im Falle der Besorgnis weiterer Beeinträchtigungen Unterbringung verlangen (aa). Der Anspruch ist jedoch ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist (bb.)

unzulässige  
Ansprüche?

aa) Die Voraussetzungen gemäß § 1004 I S. 1, 2 BGB <sup>(7)</sup>  
liegen dem Grunde nach vor.

Die Klägerin ist Eigentümerin des Zufahrttores.  
Das Tor liegt jedenfalls vollständig auf  
ihrem Grundstück und ist damit verbunden  
(vgl. § 946 BGB).

Das dauerhafte (Wieder-)Schließen des Tores  
stellt auch eine Beeinträchtigung i.S.d. § 1004 I BGB  
dar. Die Norm erfasst jeden dem Inhalt des Eigentums  
(§ 903 BGB) widersprechende, nach Dauer und Intensität  
nicht nur ganz unerheblichen Eingriff in die  
rechtliche oder tatsächliche Herrschaftsmacht des  
Eigentümers. Die Klägerin ist conclusa in  
ihrem tatsächlichen Nutzen, dergestalt beein-  
trächtigt, als sie ihr Tor nicht einfach  
öffnen kann und passieren kann. Vor dem  
Hintergrund, dass das Tor stets sofort wieder  
geschlossen wird, handelt es sich auch um  
ein nicht unerheblichen Eingriff.

Der Beklagte ist als Schließender auch Störer  
im Sinne der Norm. Zudem drohen weitere Beein-  
trächtigungen in Zukunft vor dem Hintergrund der  
unwaltlichen Mittelung.

bb.

Die Klägerin ist jedoch zur Duldung der  
Schließung verpflichtet.

§ 1004 II setzt die Rechtswidrigkeit des  
Besitzungsanspruchs Beeinträchtigung-  
zustands voraus und entfällt, wenn

des Eigentümers ihn dulden muss. (8)

Eine solche Duldungspflicht kann sich sowohl aus (dinglichem oder schuldrechtlichem) Vertrag, als auch aus dem Gesetz ergeben.

(1) Eine solche Duldungspflicht ergibt sich nicht aus der jüngsten ~~Dem~~ des Belehnten eingetragenen Grunddienstbarkeit gemäß § 1018 I BGB.

Zwar wurde dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes mit der Nummer 5 die „jederzeitige absolut freie Überfahrt über den neu geschaffenen Torweg“ eingeräumt.

gut ✓ Aus dieser Grunddienstbarkeit ergibt sich jedoch kein Recht, das Tor nach freiem Belieben zu öffnen und zu schließen.

Alleiniger Regelungsgegenstand ist das Überfahren von Grundstücksteilen der Majoira, nicht hingegen der sonstige Umgang mit dem Tor.

So ist dem Wortlaut zwar ein „absolut freies“ Umgang mit dem Torweg zu entnehmen. Die Duldungspflicht ist jedoch auch nach dem Wortlaut auf die Umgangform „Überfahrt“ beschränkt. Daraus ergibt sich, dass der Belehnte zwar ein Recht zur Öffnung des Tores zum Überfahren hat. Ein darüber hinausgehendes

gut



Umgekehrt besteht jedoch nicht.

Vergleich?!

(2) Eine Duldungspflicht der Klägerin ergibt sich auch nicht aus einem etwaigen schuldrechtlichen Vertrag der jeweiligen Rechtsvorgänger der Parteien.

dk

Abgesehen davon, dass ein solches lediglich unter partes währendes Rechtsgeschäft die Parteien ohne Überholune nicht bindet, ist die Parnage im gerichtlichen Vergleich, „der Beklagten werden insgesamt vier Schlüssel für das Tor überlassen“ auch nicht in dem Sinne zu verstehen, dass mit der (Teil) Schlüsselgewalt auch ein unbedingtes Nutzungsrecht einhergeht. Dies ist vielmehr im Zusammenhang mit der obigen Grunddienstbarkeit zu verstehen.

✓

(3) Die Klägerin hat die Nutzung in Form des Schließens jedoch gem. §§ 921, 922 S. 4, § 45 II BGB zu dulden, da der Beklagte die dauerhafte Schließung verlegen ~~gemäss~~ kann.

✓

(a) Die Anwendung des § 745 BGB ist gem.

§§ 921, 922 S. 4 BGB eröffnet.

✓

Der Hofweg stellt eine Grenzanlage iSd § 921 BGB dar.

✓

Gem. § 921 BGB setzt eine Grenzanlage (u.a.) eine Scheidung von zwei Grundstücken durch

10  
einen Zwischenraum, der zum Vorteil beider  
Grundstücke dient, voraus, dessen äußere Merkmale nicht  
darauf hinweisen, dass es nur einem Nachbarn allein  
gehört.

Dieser Voraussetzung wird ~~das Hoftor~~ gerech.  
die Hofdurchfahrt gerech.

✓ So liegt das Tor zwar vollständig auf dem Grund-  
stück der Ullgerin; der Weg führt jedoch über beide  
Grundstücke und die linke Seite der Torwand liegt  
auf dem Grundstück des Behaupten. Für  
Ansenstehende ist nicht erkennbar, zum Wem  
welche Teile gehören. Vielmehr werden dadurch  
beide Häuser optisch voneinander getrennt.

✓ 1921 BzB setzt nicht voraus, dass die Grenzlinie  
der Grenzlinie nicht schwebt, sodass die  
Grundstücksgrenze "durch die linke Seite der Wand" geht.

Entgegen der Ansicht der Ullgerin setzt 1921 BzB  
auch nicht voraus, dass die Grenzlinie die Grundstücke  
trennt. Nach dem klaren Wortlaut wird nur ein  
"Dienen" zum Nutzen beider Grundstücke vorausgesetzt.  
Dies ist im Hinblick auf die Zufahrt zu den  
jeweils hinter liegenden Flächen erfüllt.

Eine Duldung ergibt sich jedoch nicht bereits  
aus 1922 S. 1 BzB, da die Schließung die freie  
Nutzung der Ullgerin beeinträchtigt (vgl. oben).

gem. 1922 S. 7 BzB für den vielmehr die  
Vorschriften der Bruchteilsgemeinschaft, speziell  
1175 BzB Anwendung.

(b) Danach lautet der Beschluss von der Klagen (11) durch sein Rechtsanwalt, eine Benutzung in Form der Duldung der Schließung des Tores auch tagsüber gem. ~~745 II BGB~~ vorliegen.

~~gem. 745 II~~

Diese Duldungspflicht ergibt sich nicht bereits aus 746 BGB. Die Nutzung wurde durch die Rechtsvorgänger nicht in dieser Form geregelt (s.o.).

9745 I?

Schreib d. K. v.

4.5.17

Der Beklagte hat gegen die Klagen jedoch einen Duldungsauspruch gem. 745 II BGB.

Nach dieser Norm hat jeder Teilkhaber, sofern nicht die Benutzung durch Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss geregelt ist (aa), eine dem Interesse aller Teilkhaber nach billiger Ermessen entsprechende Verwaltung und Benutzung vorzulegen (bb)

(aa) Eine durch Mehrheitsbeschluss geregelte Benutzung liegt nicht vor.

ok! Die von der Klagen mit Schreiben vom 4.5.2017 festgelegte Nutzung des Tores stellt keinen solchen Mehrheitsbeschluss\* dar.

\* iSd / 745 I BGB

Die Klagen verfügen nicht über die Mehrheit der Anteile iSd / 745 I 2 BGB, sodass sie die Nutzung nicht im Alleingang fest-

gut

✓

legen konnte.

\* für die Größe der Anteile  
gm. 1742 § 2 BGB ✓

So verfügt die Mägen zwar über den größeren  
Grundstücksanteil (9/10). Maßgebend\* ist jedoch  
nicht der flächemäßige Verteilung, sondern das  
Nutzungsverhältnis in tatsächlicher Hinsicht, das  
den Parteien in gleicher Weise zusteht.

insoweit ist  
§ 921 vorrangig

Dafür streitet bereits die gesetzliche Vermutung  
des 1742 BGB so wie der Wortlaut des 1741 BGB  
(„das Recht“). Im Zweifel ist anzunehmen, dass die Teil-  
haber gleiche Anteile zustehen. Das Recht bezieht sich  
vorliegend auf die Nutzg der Zufahrt, die nicht  
im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse in irgend-  
einer Form eingeschachtet wurde.

so f. - die 9/10  
haben doch part!

Dafür spricht ferner auch § 922 S. 2 BGB in systematischer  
Hinsicht. So sind die Unterhaltungskosten von dem Nachbarn  
zu gleichen Teilen zu tragen. Dies spricht ein Ankehr-  
sollen zu einer gleichberechtigt (abhängig) von dem  
flächemäßigen Anteilen.

→ Verhalten der  
Eigentümer nach § 745 II

(bb) Die Duldung zur Schließung des Tores tagsüber ist  
auch eine dem billigen Interesse aller Teilhaber  
nach billigen Ermessen entsprechende Benutzung.

Dies ist unter Berücksichtigung aller Umstände  
des konkretsten Einzelfalles zu betonen.

✓ So spricht gegen eine solche Duldung zwar  
der Umstand, dass die Mägen jedes Mal das  
Tor offnen müssen, wenn sie es passieren möchte,  
was ihr lastig ist.

(13)

Dem steht jedoch das besondere Interesse des  
Besitzers entgegen, die Wertgegenstände, die  
sich auf seinem Grundstück befinden, vor Zugriff  
zu schützen. So lagert er im Fy seine Tätigkeit  
als Bildhauer, Skulptoren, Entwerfer und Auftragsarbeiten,  
die aus wertvollen Materialien bestehen. Die Art  
vor einer Wegnahme ist auch nicht abstrakter  
Natur: Vielmehr ist es in der Vergangenheit bereits  
zum Betreten und einer Inangriffnahme durch  
Fremde gekommen.

Dieses Interesse überwiegt das der Klagen.

2. Die Wiederklage ist zulässig  
aber unbegründet.

a. Die Wiederklage ist zulässig.

Die allgemeinen Prozessvoraussetzungen liegen vor.

Die Klage wurde ordnungsgemäß erhoben, 12615, 7812PO.

Das Ali Hamburg - St. Georg ist örtlich (1242PO)

und sachlich (1231 Nr. 1 civ) zuständig, 15 Hs. 2 PO.

Der Streitgegenstand ist auch nicht anderweitig rechts-  
hängig.

Ferner sind auch die besonderen Prozessvoraussetzungen  
der Wiederklage erfüllt.

Die Klage war bei Erhebung der Wiederklage rechtshängig.

Es gilt die gleiche Prozessart für Haupt- und Wiederklage.  
Ferner besteht Parteiidentität.

Ferner besteht zwischen der Klage, unabhängig  
davon ob dies für die Zulässigkeit jurisdikt ist,

933200?

Komplexität, der Stamm in innerlich zusammenge-  
hörig einheitlicher Lebenssachverhalt zugelie-  
gt. (12)

b. Die Widerklage ist unbegründet. Es  
besteht kein Anspruch auf Werbauwerte  
gem. § 12 II 1 BGB.

Gemäß § 12 II 1 BGB schuldet der Nachbar  
die Entschädigung der Duldung des Überbaus durch  
eine Geldrente.

Die Bebauung des Grundstücks des Beklagten mit  
der Tordurchfahrt wenn in einer Tiefe von 50 cm  
und einer Länge von 10 Metern stellt einen  
Überbau dar.

Der Begriff des Gebäudes ist § 12 I BGB  
dabei wicht anzuklagen. So ist ein Gebäude <sup>nicht nur</sup> jedes  
Bauwerk, das auch den Eintritt von Menschen  
gestattet. Nach dem Telos der Norm (Wertverhalt)  
werden vielmehr auch andere große Bauwerke  
erfasst. Dazu zahlen zwar hier Bäume. Der  
Torbogen ist jedoch aufgrund seiner Größe  
und Beinträchtigung des Grundstücks als solches  
Bauwerk einzurechnen.

Einer Entschädigung steht auch nicht grundsätzlich  
entgegen, dass der Torbogen rechtmäßig aufgrund  
des gerichtlichen Vergleichs und demit nicht

Zustimmung des Rechtsvorgängers des Belegten (15)  
erfolgte, die auch dem Belegten bindet.

Hinsichtlich der Entschädigung ist bei einem  
rechtmäßigen Überbau bei Fehlen einer Ent-  
schädigungsregel durch Auslegung zu ermitteln,  
ob auf Entschädigung verzichtet wurde. Androhung  
gilt § 12 II 1 BGB.

Eine Entschädigungsregel wurde nicht getroffen.

Die Auslegung ergibt, dass der Überbau bereits  
entschädigt wurde und somit auf § 12 II 1 BGB verzichtet  
wurde.

Das Rentenrecht ist nicht eintragungsfähig, § 14 II 1  
BGB. Insofern ergibt sich aus seinem fehlenden Eintrag  
kein Rückschluss auf seine Fehlen. Vielmehr sieht  
§ 14 II 2 BGB die Eintragung des Verzichts vor.  
Insofern könnte aus seinem Fehlen auf  
das Fehlen eines Verzichts geschlossen werden.

Dies gilt jedoch nur für den unrechtmäßigen  
Überbau. Im Falle eines rechtmäßigen Überbaus  
fehlt es bereits an dem mit § 14 II 2 BGB  
bezwachten Schutzmechanismus des Eigentümers  
bzw. Rechtsnachfolgers des überbauten Grund-  
stücks. In diesen Fällen werden diese gemäß  
nicht ~~Zum~~ <sup>überbau</sup> Überbau <sup>anlass</sup> gezwungen gem. § 12 I BGB,  
sondern es liegt eine freiwillige Duldung vor.

Es bleibt damit bei der Auslegung der Einzelfall-  
umstände, die vorliegen einen Verzicht der  
Rente ergibt. So ist der Überbau Ergebnis  
eines gerichtlichen Vergleichs, infolge dessen



6

gut

argumentiert

dem Rechtsvorgänger des Beklagten eine Gnuldienstbarkeit eingeräumt wurde. Der Zusammenhang zwischen dieser und dem Überbau wird entgegen der Ansicht des Beklagten durch den gerichtlichen Vergleich insoweit eine Verknüpfung hergestellt, als die Rechtsvorgängerin der Klägerin die Pflicht zur Errichtung des Torbogens auferlegt wird und dem Vorgänger des Beklagten die Schlüssel (zur Ausübung der gnuldienstbarkeit) überreicht werden sollen.

Die Gnuldienstbarkeit stellte somit keine Entscheidung dar; dem steht auch nicht entgegen, dass der Klägerin keine solche Gnuldienstbarkeit eingeräumt wurde.

II Die Kostentatschickung beruht auf 192 I Var. 2 ZPO. Die Entscheidung der vorläufigen Vollstreckbarkeit auf 1708 Nr. 11, 711 ZPO.

Unterschrift aller Richter



- Außen + Innen dr

-  $\text{P} \approx$  ist junge Menge

- E h

o Teil - Teil = 2 dänisch

o Anzahl der der Vergleich nicht  $g = 11$

o  $L = 1004$  dann aber alles richtig:

gut in Zusammenhang, Deutungsprozess +

Praxisbezug; als die 7451 in Deutschland,

Ergebnis der

o alle gegeben  $\approx$   $\text{V} = \text{deutungs}$ , alles richtig

gut, 150.

$\text{P} \approx$

1816/23