

Az.: 980a C 353/17

Amtsgericht Hamburg St. Georg
Urteil
Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

Clara Sonnenburg, Laboulayechaussee 7, 22777 Hamburg
- Klägerin und Widerbeklagte – ✓

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. Burkhard & Kollegen, In der
Pfaunwiese 7, 22998 Hamburg

Gegen

Frederik Bartholdi, Laboulayechaussee 5, 22777 Hamburg
- Beklagter und Widerkläger – ✓

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Baasdorf und Unger, Trägerstraße 45,
22737 Hamburg

Erkennt das Amtsgericht Hamburg St. Georg, durch die Kammer 980a, durch den
Richter am Amtsgericht Dr. Maaspuhl als Vorsitzenden aufgrund der mündlichen
Verhandlung vom 14.09.2017 für Recht:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Widerklage wird abgewiesen.
3. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu $\frac{3}{4}$ zu tragen, der Beklagte
hat die Kosten des Rechtsstreits zu $\frac{1}{4}$ zu tragen.
4. Die Entscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Vollstreckung kann
jeweils durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110%
des vollstreckbaren Betrages abgewendet werden, wenn nicht der
jeweilige Gläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit leistet. ✓

Rechtbehelfsbelehrung: für die Klägerin: Berufung gem. § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO,
innerhalb von einem Monat ab Zustellung des Urteils gem. § 517 ZPO, zum
Landgericht Hamburg

Tatbestand

Die Parteien streiten sich über die Nutzung eines abschließbaren Tores, das in
einer gemeinsamen Hofdurchfahrt errichtet wurde, wobei sich das Tor teils auf
dem Grundstück der Klägerin und teils auf dem Grundstück des Beklagten ✓

befindet. Widerklagend begehrt der Beklagte von der Klägerin eine jährliche Überbaurente in Höhe von 170,00 EUR. ✓

Die Klägerin ist Eigentümerin des in St. Georg belegenen Grundstücks Laboulayechaussee 7 und der Beklagte Eigentümer des benachbarten Grundstücks Laboulayechaussee 5. Beide Grundstücke grenzen an eine im Jahr 1967 von der Rechtsvorgängerin der Klägerin gebaute Hofdurchfahrt, die von beiden Parteien genutzt wird, um zu den Parkflächen auf den Hinterhöfen der Grundstücke zu gelangen. Die Hofdurchfahrt ist insgesamt fünf Meter breit, wovon 4,5 Meter auf dem Grundstück der Klägerin und 50 cm auf dem Grundstück des Beklagten liegen. Sie erstreckt sich auf eine Länge von zehn Metern. Bei Erbauung der Durchfahrt war der Grenzverlauf bekannt und die Rechtsvorgängerin des Beklagten stimmte dem Bau der Hofdurchfahrt zu. Der Verzicht auf eine Entschädigung oder Grunddienstbarkeiten zugunsten des klägerischen Grundstücks wurden nicht eingetragen.

Die Durchfahrt wird durch ein 3,5 Meter breites schmiedeeisernes Tor begrenzt, welches sowohl rechts- als auch linksseitig im Baukörper des Torbogens durch Zapfen und Angeln befestigt ist. Das Tor befindet sich vollständig auf dem Grundstück der Klägerin. Dieses Tor wurde im Jahr 1987 durch die Rechtsvorgängerin der Klägerin eingebaut, um Fremd Parker davon abzuhalten auf den Hinterhöfen zu parken. Dabei ist der Einbau auf einen vor dem Landgericht Hamburg im selben Jahre geschlossenen Vergleich (Az. 2 O 57/87) zurückzuführen, der sich zwischen den damaligen Eigentümerinnen des Grundstückes ereignete. In dem Vergleich wurde folgendes vereinbart:

Az. miff.

„Die Klägerin verpflichtet sich, an der zur Straße hin belegenen Toreinfahrt auf ihre Kosten ein Tor anzubringen, das links und rechts derart in das Mauerwerk eingelassen wird, dass es die lichte Breite der Toreinfahrt im geöffneten Zustand nicht verringert. Der Beklagten werden insgesamt vier Schlüssel für das Tor überlassen.“ ✓

Ferner ist im Grundbuch von St. Georg, Band 137, Blatt 2433, Flurstück 15 (Laboulayechaussee 7) folgender Eintrag zu finden:

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks von St. Georg, Band 137, Blatt 2433, Flurstück 15, ist verpflichtet, die jederzeitige absolut freie Überfahrt über den neu geschaffenen Torweg (...) durch den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks St. Georg, Band 137, Blatt 2411, Flurstück 3 zu dulden.“ ✓

Bei dem Flurstück 15 handelt es sich um das Grundstück Laboulayechaussee 7, bei dem Flurstück 3 um das Grundstück Laboulayechaussee 5. ✓

Seit Errichtung des Tores stand es tagsüber offen und wurde in den Abendstunden verschlossen. Der Beklagte ist Bildhauer und lagert auf seinem Grundstück hinter dem Haus Skulpturen, Entwürfe und Auftragsarbeiten. Vor etwa einem Jahr

überraschte der Beklagte einen Fremden auf dem Hof, der mit seinem Transporter in der offenen Hofeinfahrt stand und sich die fertigen Arbeiten des Beklagten auf dem Hof ansah. Als dieser den Beklagten sah, wollte er ihm ein Angebot für eine Skulptur machen, das der Beklagte jedoch ablehnte, da er grundsätzlich nur nach Auftrag arbeitet. Um zu verhindern, dass sich andere auf dem Hof umschaue oder sogar etwas mitnehmen schloss der Beklagte das Tor in der Folge auch tagsüber. Dies wurde von der Klägerin als lästig empfunden, da sie so das Tor jedes Mal öffnen muss, wenn sie mit ihrem Fahrzeug den Hof befahren oder verlassen will.

Daraufhin versuchte die Klägerin mehrfach mündlich, den Beklagten zu veranlassen, die bisherige Art der Tordurchfahrt beizubehalten. Da dies ohne Erfolg blieb, forderte sie den Beklagten mit Schreiben vom 04.05.2017 auf, das Tor täglich in der Zeit von 07.00 Uhr morgens bis 19.00 Uhr abends offen zu lassen und zu den anderen Zeiten geschlossen zu halten. Der Beklagte teilte jedoch mit, dass er nicht gedenke sich an diese Zeiten zu halten. ✓

Daraufhin hat die Klägerin am 12.06.2017 Klage erhoben.

Sie ist der Auffassung, als Eigentümerin der Tordurchfahrt und des Tores könne sie über die Handhabung der Schließzeiten bestimmen. Die Tordurchfahrt verlaufe zu 9/10 auf dem Grundstück der Klägerin und das Tor befinde sich vollständig auf dem Grundstück der Klägerin, sodass diese alleine über den Umgang mit dem Tor bestimmen könne. Auch wenn dem Beklagten ein Mitbenutzungsrecht eingeräumt worden sei, könne er sich nicht über die von der Eigentümerin getroffene Regelung hinwegsetzen. Das Nutzungsrecht richte sich nämlich nach den Anteilsverhältnissen, da die Tordurchfahrt jedoch überwiegend auf dem Grundstück der Klägerin liege können sie im Sinne von § 745 BGB bestimmen, was sie mit dem Schreiben vom 04.05.2017 dokumentiert habe. Ferner werde das Überfahrtsrecht des Beklagten nicht durch den Unterlassungsanspruch eingeschränkt, da er die Durchfahrt jederzeit nutzen könne. } nicht f. - als als best

Die Klägerin beantragt,

1. Dem Beklagten wird es untersagt, das die Zuwegung zum Hinterhof Laboulayechaussee 7/ Laboulayechaussee 5 abschließende Tor im Zeitraum von 07.00 Uhr morgens bis 19.00 Uhr abends zu schließen. ✓
2. Dem Beklagten wird für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen Ziffer 1 ein Ordnungsgeld von bis zu 250.000,00 EUR, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten angedroht. ✓

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen. ✓

Er meint, es gebe bereits keine Anspruchsgrundlage für den geltend gemachten Unterlassungsanspruch. Sinn und Zweck der im Grundbuch eingetragenen Regelung sei es, dem jeweiligen Eigentümer das Überfahrtsrecht zu garantieren. Zudem ist er der Auffassung, bei der Tordurchfahrt handle es sich um eine Grenzeinrichtung, zu deren Benutzung der Beklagte berechtigt sei. Außerdem behauptet er, er habe ein valides Interesse daran, das Tor auch tagsüber } 2.0.

abzusperren und den Zutritt und die Zufahrt Fremder zu verhindern und seine Arbeiten zu schützen.

Mit Schriftsatz vom 10.07.2017 hat der Beklagte Widerklage erhoben.

Zudem meint er ihm stehe ein Anspruch auf Zahlung einer Überbaurente aufgrund der Überbauung seines Grundstückes durch die Tordurchfahrt zu. Er behauptet, bei dem Bau der Tordurchfahrt sei nicht darüber gesprochen worden, dass die Überbauung des Grundstückes des Beklagten entschädigungslos erfolgen soll.

Widerklagend beantragt der Beklagte,

die Klägerin zu verurteilen, an den Beklagten für die Überbauung seines Grundstückes 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 Grundstücken Laboulayechaussee 5 und Laboulayechaussee 7 verlaufenden Grenze eine in das Grundbuch von St. Geord Band 137, Blatt 2433, Flurstück 15, Gebäude und Freifläche Laboulayechaussee 7, einzutragende jährliche Überbaurente in Höhe von 170,00 EUR zu zahlen.

✓

Die Klägerin beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

✓

Sie meint, eine Grenzeinrichtung und Überbau schlossen sich gegenseitig aus, sodass sich der Beklagte nicht auf beides berufen könne. Wenn von einer Grenzeinrichtung auszugehen sei, sei eine Überbaurente ausgeschlossen. Sie behauptet zudem, die damaligen Eigentümer hätten ohnehin eine Entschädigungsregelung getroffen, indem sie zugunsten des Beklagten das Überfahrtrecht als Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück der Klägerin eingetragen hätten.

✓

Der Beklagte hat ein Gutachten des Dipl.-Ing. Hubertus Wucru vom 05.07.2017 eingeholt, der aufgrund des Verkehrswertes des Bodenwertes eine jährliche Überbaurente in Höhe von 170,00 EUR errechnet hat.

} von K
nicht herhalten

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet. Die Widerklage ist ebenfalls zulässig, aber unbegründet.

- I. Die Sachentscheidungs Voraussetzungen für die Klage liegen vor. Das Amtsgericht St. Georg ist örtlich gem. §§ 12, 13 ZPO und sachlich gem. §§ 23, 71 GVG zuständig. Die Anträge sind zudem hinreichend bestimmt. Zudem besteht ein Rechtsschutzbedürfnis im Hinblick auf den Antrag zu Ziffer 2 aufgrund von § 890 Abs. 2 ZPO.
- II. Bezüglich der Anträge liegt eine objektive Klagehäufung gem. § 260 ZPO vor.

III. Die Klage ist jedoch nicht begründet. Die Klägerin hat keinen Anspruch gegen den Beklagten darauf, dass dieser das Tor in der Zeit von 07.00 Uhr bis 19.00 Uhr geöffnet lassen muss.

denklose An-
sprüche aus
Torsung?

1. Ein solcher Unterlassungsanspruch ergibt sich insbesondere nicht aus § 1004 I BGB. Die Klägerin ist zwar Eigentümerin des streitgegenständlichen Tores und es liegt eine Beeinträchtigung vor, allerdings ist diese nicht rechtswidrig.

a. Die Klägerin ist Eigentümerin des streitgegenständlichen Tores, sodass ihr die hieraus erwachenden Rechte gem. § 903 BGB zustehen. Im Hinblick auf das Eigentum der Klägerin ist noch unerheblich, ob es sich um einen Überbau, vgl. § 912 ff. BGB, oder eine Grenzeinrichtung, vgl. § 921 f. BGB, handelt und in welchem Verhältnis diese zueinander stehen. Sowohl bei einem Überbau als auch bei einer Grenzeinrichtung wäre die Klägerin nämlich Eigentümerin des Tores. Bei einem Überbau wird der Überbauende nämlich Eigentümer des überbauten Teils, während bei einer Grenzeinrichtung jedem Nachbarn das Eigentum an dem auf seinem Grundstück befindlichen Teil zusteht. Die Rechtsvorgängerin der Klägerin errichtete das Tor, sodass sie als Rechtsnachfolgerin als Überbauende einzustufen ist, gleichzeitig befindet sich das Tor selbst auch nur auf dem Grundstück der Klägerin.

! gut!

b. Die Klägerin wird durch das Schließen des Tores durch den Beklagten auch beeinträchtigt. Hierdurch wird die Zufahrt zu Ihrem Hinterhof nämlich erschwert, indem sie stets das Tor auf und zu schließen muss, bevor und nachdem sie das Tor mit ihrem Fahrzeug passiert.

c. Allerdings ist die Beeinträchtigung nicht rechtswidrig. Die Klägerin hat das Verhalten des Beklagten in Form des Abschließens des Tores auch tagsüber nämlich zu dulden.

Diese Duldungspflicht ergibt sich nicht aus der im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit in Bezug auf die Duldung der Überfahrt. Diese regelt nämlich lediglich die freie Überfahrt, nicht jedoch die Nutzung des Tores oder etwaige Schließregelungen.

Ferner resultiert die Duldungspflicht nicht aus dem zwischen den Rechtsvorgängern geschlossenen Vergleich vor dem Landgericht Hamburg, der lediglich regelt, dass die Rechtsvorgängerin der Klägerin an der Toreinfahrt auf ihre Kosten ein Tor anzubringen und der Rechtsvorgängerin des Beklagten vier Schlüssel für das Tor zu überlassen.

Allerdings resultiert die Duldungspflicht aus § 922 iVm § 745 BGB. Es handelt sich nämlich um eine Grenzeinrichtung iSv § 921 BGB. Eine solche liegt vor, wenn sie auf beiden Grundstücken steht und dem objektiven Vorteil beider dient, aber keine Grenzscheidfunktion hat. Zudem muss sie mit Zustimmung des Nachbarn als Grenzeinrichtung geschaffen worden sein. Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben,

✓

✓

✓

da das Tor den Zugang fremder zu den Hinterhöfen beider Grundstücke verhindert und aufgrund des Vergleichs auch mit Zustimmung beider errichtet wurde. Der Einordnung als Grenzeinrichtung steht nicht entgegen, dass die Einrichtung nicht parallel zur Grenze verläuft, da ihr gerade keine Grenzscheidefunktion zukommen muss. ✓

Der Umfang des Nutzungsrechts ergibt sich aus § 922 BGB. Demnach kann jeder die Einrichtung insoweit benutzen, als nicht die Mitbenutzung des anderen beeinträchtigt wird. In diesem Rahmen darf die gesamte Einrichtung benutzt werden, auch wenn dem Benutzenden dieser Anteil nicht gehört. Mithin ist unerheblich, dass der Beklagte nicht Eigentümer des Tores ist, da ihm dennoch ein Benutzungsrecht zusteht. Darüber hinaus bestimmt sich das Rechtsverhältnis nach dem § 741 ff. BGB. Nach § 745 Abs. 1 BGB kann entsprechend durch Stimmenmehrheit eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Gegenstandes entsprechende ordnungsgemäße Benutzung beschlossen werden. Die Beschlussfassung kann dabei formlos erfolgen und auch nacheinander oder schriftlich. Ausreichend ist daher, dass die Klägerin mit Schreiben vom 04.05.2017 zum Ausdruck gebracht hat, dass sie das Offenlassen des Tores in der Zeit von 07.00 Uhr bis 19.00 Uhr wünscht und der Beklagte dies abgelehnt hat. Da 9/10 der Toreinfahrt im Eigentum der der Klägerin stehen, kommt ihr die Stimmenmehrheit zu, vgl. § 745 I 2 BGB, sodass der Beklagte grundsätzlich verpflichtet wäre, die Benutzung in der Folge zu akzeptieren. Allerdings ist die beschlossene Benutzung nicht ordnungsgemäß. Ordnungsgemäß ist die Nutzung dann, wenn die Maßnahmen im Zeitpunkt der Beschlussfassung aus objektiver Sicht vernünftig erscheinen und die berechtigten Interessen der Minderheiten nicht übergehen. Vorliegend wurden die berechtigten Interessen des Beklagten jedoch übergangen. Er trägt ein berechtigtes Interesse an dem Geschlossen halten des Tores vor, indem er darlegt, dass er seine Arbeiten in Form der Skulpturen schützen möchte. Auch wenn aus dem Vortrag nicht zwangsläufig hervorgeht, dass eine Gefahr bestand, dass der Fremde auf dem Grundstück die Skulptur stehlen wollte, so wurde der Hinterhof jedenfalls von unberechtigten Dritten betreten. Indem der Beklagte seine Skulpturen, mit denen er Geld verdient, hier lagert, besteht also jedenfalls die Gefahr, dass Dritte hierauf unberechtigten Zugriff erlangen. Zumal es sich nicht um einen Verkauf aus dem Hinterhof handelt. Das Interesse der Klägerin überwiegt diesbezüglich auch nicht, da sie lediglich geltend macht, dass es umständlich sei, beim Verlassen und Befahren des Hinterhofs das Tor zu öffnen. Sinn und Zweck eines Tores ist jedoch gerade, Unberechtigte vom Zugang abzuhalten. Dabei können Lästigkeiten die damit ✓ ✓ ✓ ✓

verbunden sind ein Interesse an dem Gebrauch machen von dem Sinn und Zweck des Tores nicht überwiegen.

2. Auch Ansprüche aus anderen Anspruchsgrundlagen, wie z.B. § 823 I, II iVm § 1004 und § 249 BGB bestehen aufgrund der Duldungspflicht der Klägerin nicht.

gmk
✓

IV. Die Widerklage ist ebenfalls zulässig. Das Amtsgericht St. Georg ist auch in Bezug auf die Widerklage örtlich und sachlich zuständig, vgl. § 33 ZPO. Zudem besteht die erforderliche Konnexität, indem der mit der Widerklage geltend gemachte Anspruch denselben Lebenssachverhalt betrifft, da beide Ansprüche mit der zwischen den Grundstücken belegenen Toreinfahrt und dem Tor verbunden sind. Zudem sind die Parteien der Klage und Widerklage identisch.

V. Die Widerklage ist jedoch ebenfalls unbegründet. Ein Anspruch auf Zahlung einer einzutragenden jährlichen Überbaurente in Höhe von 170,00 EUR zu zahlen, besteht nicht aus § 912 II, 913, 914 II 2 BGB.

Die Vorschriften des Überbaus sind auch parallel zu den Vorschriften über Grenzeinrichtungen anwendbar. Auch wenn ein Bau eine Grenzeinrichtung darstellt, kann dennoch gleichzeitig ein Überbau vorliegen. Beide Institutionen schließen sich nicht denkbildlich aus. Zwar unterscheiden sich die Vorschriften in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse, wobei die § 921 f. BGB als spezieller einzustufen sind, da diese einen Spezialfall des Überbaus in Form einer Grenzeinrichtung regeln. Allerdings können die Vorschriften über die Überbaurente, zu denen keine abweichenden Regelungen in § 921 f. BGB zu finden sind, dennoch parallel angewendet werden.

✓
✓

Das schmiedeeiserne Tor ist im Baukörper des Torbogens durch Zapfen und Angeln befestigt und damit ein wesentlicher Bestandteil des Gebäudes iSv § 94 Abs. 2 BGB, sodass zunächst von einem Überbau iSv § 912 BGB auszugehen ist. Allerdings erfolgte der Überbau aufgrund es Vergleichs zwischen den Rechtsvorgängerinnen der Parteien mit Zustimmung, sodass kein unrechtmäßiger Überbau vorliegt. In diesem Fall ist durch Auslegung zu ermitteln, ob eine Entschädigung nach § 912 Abs. 2 BGB vereinbart wurde. Die Auslegung ergibt, dass eine Entschädigung nicht zu zahlen ist. Zwar wurde insbesondere kein Verzicht auf eine Entschädigung gem. § 914 Abs. 2 S. 2 BGB in das Grundbuch eingetragen, gleichzeitig wurde aber auch keine Vertrag mit dem die Höhe der Rente festgestellt wurde eingetragen, § 914 Abs. 2 S. 2 BGB. Aus dem Grundbuch können also weder Schlussfolgerungen zugunsten der Klägerin noch zugunsten des Beklagten gezogen werden. Allerdings ergibt die Auslegung der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse, dass eine Entschädigung nicht vereinbart wurde. Hierbei ist auf schuldrechtlicher Ebene allein das Verhältnis der Parteien entscheidend, nicht jedoch etwaige Vereinbarung zwischen ihren Rechtsvorgängern. Die überbaute Fläche beträgt lediglich 1/10 der gesamten Durchfahrt. Die gesamte Durchfahrt wird jedoch gleichmäßig von beiden Grundstückeigentümern genutzt. Eine andere Möglichkeit zur Durchfahrt besteht dabei auch für den Beklagten nicht, sodass er zwangsläufig 9/10 der Fläche ebenfalls nutzen muss, obwohl

✓
✓
✓
✓

diese im Eigentum der Klägerin steht. Vorliegend dient das Tor zudem den Interessen beider Grundstückseigentümer. Diesbezüglich werden auch die Interessen des Beklagten ausreichend berücksichtigt, wie die Entscheidung in Bezug auf die Klage zeigt. Ferner wurde auch in der Vergangenheit weder eine Überbaurente gezahlt noch verlangt. Anhand der Umstände ist daher davon auszugehen, dass die Parteien keine Überbaurente vereinbart haben. Ein Verlangen des Beklagten steht dem nicht entgegen, da dies als widersprüchliches Verhalten iSv § 242 BGB einzustufen ist und dem nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnis sowie den hieraus entstehenden Treuepflichten zuwider läuft.

Gut
argumentiert

VI. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 I Alt. 2 ZPO iVm § 45 GKG. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 11, 711 ZPO. ✓

Unterschrift

- Dubau + Tere de

- VB gut brandbar, es ~~die~~ Paltenschicht
etwas bräunlich

- E 6

o Lage:

- ul. de

- vulkanische Asche von den Vulkanen

- 2 41004 Substrat gelb, auch 2
9711922 de

- gute Befunde 2 47451 + 11

o Vichflage

- ul. de

- auch noch 2 912 argumentiert

gut, KP. P. 1116122