

Name, Vorname

62.06.23

Datum

An die
Personalstelle für den Juristischen Vorbereitungsdienst

Betr.: B-Klausurenkurs

In der Anlage gebe ich die im Klausurenkurs B ausgegebene Klausur mit der

Nr. 072-7RT

zur Korrektur. Mir ist bekannt, dass meine Klausur nur bei vollständiger-lesbarer-Ausfüllung und Unterschrift korrigiert wird.

Ich erkläre, dass ich

- 1: Referendar/in im Dienst der Freien und Hansestadt Hamburg bin,
2. an dem A-Klausurenkurs.....teilgenommen habe,
3. voraussichtlich im Monatdie Examensklausuren schreiben werde.

Unterschrift

Amtsgericht Hamburg St. Georg
Az. 980a C 353/17

Urteil
IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit der
Clara Sonnenburg, Laboulayechaussee 7, 22777 Hamburg
-Klägerin und Widerbeklagte-

-Prozessbevollmächtigter: Dr. Peter Krincks, In der
Pfauenwiese 7, 22998 Hamburg-

gegen

Frederik Bartholdi, Laboulayechaussee 5, 22777 Hamburg
-Beklagter und Widerkläger-
-Prozessbevollmächtigter: Dr. Wilfried Baasdorf, Trägerstraße
45, 22737 Hamburg-

hat das Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Zivilabteilung 980a,
durch den Richter am Amtsgericht Dr. Maaspuhl aufgrund der
mündlichen Verhandlung vom 14.09.2017 für Recht erkannt:

I. Die Klage wird abgewiesen.

*zu Unbestimmtheit
(→ wie Auftrag)*

II. Auf die Widerklage des Beklagten wird die Klägerin
verurteilt, an den Beklagten jährlich im Voraus 170€ zu zahlen.
Im Übrigen wird die Widerklage abgewiesen.

was bedeutet das?

III. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

IV. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die
Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110%
des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden,
wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in

Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

Die Parteien streiten über einen Unterlassungsanspruch der Klägerin gegen die Beklagte hinsichtlich der Abschließung eines gemeinsam genutzten Hoftors sowie Widerklagend über das Bestehen einer Überbaurente zugunsten des Beklagten für das Hoftor.

Die Klägerin ist Eigentümerin des in Hamburg-St. Georg belegenen Grundstücks Laboulayechaussee 7. Der Beklagte ist Eigentümer des Grundstücks Laboulayechaussee 5. Von Beruf ist der Beklagte Bildhauer und lagert auf seinem Grundstück hinter dem Haus Skulpturen, Entwürfe und Auftragsarbeiten in unterschiedlichen Stadien der Fertigstellung.

Die Grundstücke der Parteien liegen benachbart, die darauf befindlichen Häuser grenzen an eine Durchfahrt. Diese Durchfahrt wurde von der Rechtsvorgängerin der Klägerin im Jahr 1967 gebaut, als die Häuser der Parteien errichtet wurden. Die Durchfahrt ist asphaltiert und weist in ihrem vorderen, zur Straße hin gelegenen Teil einen großen Torbogen von etwa zwei Metern Tiefe auf. Die Durchfahrt ist auf ihrer gesamten Länge von zehn Metern zwischen den Häusern insgesamt fünf Meter breit, wovon 4,5 Meter auf dem Grundstück der Klägerin und 50cm auf dem Grundstück des Beklagten liegen. Der Grenzverlauf war zum Zeitpunkt der Errichtung der Durchfahrt den damaligen Eigentümern der Grundstücke der Parteien bekannt und die Rechtsvorgängerin des Beklagten stimmte dem Bau der Tordurchfahrt auch zu. Das Tor selbst ist 3,5 Meter breit. Die Tordurchfahrt befindet sich vollständig auf dem Grundstück der Klägerin. Die Grundstücksgrenze verläuft mittig durch die linksliegende Wand der Tordurchfahrt. Beide Parteien nutzen die

Durchfahrt, um auf die hinter den jeweiligen Häusern gelegenen Flächen zu gelangen. Einen anderen Zuweg zu diesen Flächen gibt es nicht. Die Grundstücke sind in dem hinter den Häusern gelegenen Teil klar getrennt.

Im Zuge der Planung und Errichtung der Hofdurchfahrt im Jahr 1967 wurde eine Grunddienstbarkeit in das Grundbuch des klägerischen Grundstücks (Grundbuch von St. Georg, Band 137, Blatt 2433, Flurstück 15) eingetragen, wonach der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Laboulayechaussee 7 (klägerisches Grundstück) verpflichtet ist, die jederzeitige absolut freie Überfahrt über den neu geschaffenen Torweg durch den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Laboulayechaussee 5 (Grundstück des Beklagten) zu dulden. In dem Grundbuch des Beklagten wurde kein Verzicht einer Überbaurente eingetragen. Es besteht auch keine Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Grundstücks des Beklagten zugunsten des klägerischen Grundstücks. Der Wert einer Überbaurente für die überbaute Fläche des Grundstück des Beklagten (Gesamtfläche 5 qm) beträgt ausweislich eines vom Beklagten eingeholten Gutachtens jährlich 170€.

Das würde sich auch
daraus ergeben, dass
Sie „Wider“ schreiben

Das Hoftor wurde im Jahr 1987 von der Rechtsvorgängerin der Klägerin eingebaut. Hintergrund war ein gerichtlicher Vergleich aus einem Rechtsstreit mit der damaligen Eigentümerin des Grundstücks des Beklagten. In dem Vergleich verpflichtete sich die Klägerin dazu, an der zur Straße hin belegene Toreinfahrt auf ihre Kosten ein Tor anzubringen, das links und rechts derart in das Mauerwerk eingelassen wird, dass es die lichte Breite der Tordurchfahrt im geöffneten Zustand nicht verringert. Der damaligen Beklagten mussten vier Schlüssel für das Tor überlassen werden.

Das Tor stand von diesem Zeitpunkt bis vor ca. einem Jahr tagsüber offen und wurde in den Abendstunden verschlossen. Vor etwa einem Jahr entdeckte der Beklagte einen Fremden

„lästg“ für Klägerin

auf seinem Hof, der mit seinem Transporter in der offenen Hofdurchfahrt stand und sich eingehend die fertigen Arbeiten des Beklagten auf dem Hof anschaute. Als er den Beklagten sah, wollte er diesem ein Angebot unterbreiten, was der Beklagte jedoch ablehnte. Seitdem verschloss der Beklagte das Tor auch tagsüber.

Die Klägerin bat den Beklagten mehrfach mündlich und dann am 04.05.2017 schriftlich, das Tor täglich in der Zeit von 07:00 Uhr morgens bis 19:00 Uhr abends offen und an allen anderen Zeiten geschlossen zu halten. Dem kam der Beklagte nicht nach.

Die Klägerin beantragt,

1. dem Beklagten zu untersagen, 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 für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen Ziff. 1 ein Ordnungsgeld von bis zu 250.000 €, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten anzudrohen.

Der Beklagte beantragt,

1. die Klage abzuweisen,

2. widerklagend die Klägerin zu verurteilen, an den Beklagten 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 Grundstücken Laboulayechaussee 5 und Laboulayechaussee 7 verlaufende Grenze eine in das Grundbuch von St. Georg, Band 137, Blatt 2433, Flurstück 15, Gebäude und Freifläche Laboulayechaussee 7, einzutragende jährliche Überbaurente in Höhe von 170 € zu zahlen.

Die Klägerin beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet. Die Widerklage ist zulässig und in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet.

I. Die Klage ist zulässig

1. Die sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts ergibt sich aus § 23 Nr. 1 GVG, da der Streitwert unter 5.000€ liegt.

Die örtliche Zuständigkeit des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg folgt aus § 24 ZPO, da sich die Beklagte auf ihr Eigentum an dem Tor als wesentlichen Bestandteil ihres Grundstücks iSd § 93, 94 Abs. 1 BGB beruft und das Grundstück im Bezirk des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg belegen ist.

2. Die Beklagte hat auch ein Rechtsschutzbedürfnis für ihren Antrag zu 2, da gemäß § 890 Abs. 2 ZPO vor der Verurteilung zur Erzwingung von Unterlassungen eine entsprechende Androhung vorausgehen muss, die bereits in dem die Verpflichtung aussprechenden Urteil enthalten sein kann.

3. Die Voraussetzungen des § 260 ZPO liegen vor.

II. Die Klage ist jedoch unbegründet.

Der Klägerin steht der geltend gemacht Anspruch unter keinen Umständen zu.

1. Als Anspruchsgrundlage kam § 1053 BGB nicht in Betracht, da dieser ein Nießbrauchrecht des Beklagten iSd § 1030 Abs. 1 BGB voraussetzt. Das Benutzungsrecht des Beklagten an der Durchfahrt folgt jedoch aus § 1018 BGB als Grunddienstbarkeit und das Benutzungsrecht des Tores aus § 921 BGB als Eigentumsrecht.

2. Ein Anspruch der Klägerin folgt auch nicht aus § 1004 Abs. 1 S. 1 und 2 BGB.

ohne herabliegend

Wird demnach das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes rechtswidrig beeinträchtigt, kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen und bei Besorgnis weiterer Beeinträchtigungen auf Unterlassung klagen.

Vorliegal der Vor.
prüfen

Unabhängig davon, ob man das Abschließen des Tores als Beeinträchtigung des Eigentums ansieht, ist das Abschließen jedenfalls nicht rechtswidrig.

Ein Recht des Beklagten zum jederzeitigen Abschließen des Tores folgt aus §§ 921, 922 BGB.

Demnach sind Nachbarn zur Benutzung von Grenzanlagen gemeinschaftlich berechtigt, sofern nicht äußere Merkmale darauf hinweisen, dass die Einrichtung einem der Nachbarn allein gehört. Im Rahmen dieser Berechtigung kann jeder Nachbar sie zu dem Zwecke, der sich aus ihrer Beschaffenheit ergibt, insoweit benutzen, als nicht die Mitbenutzung des anderen beeinträchtigt wird. Diese Voraussetzungen liegen vor.

a) Bei dem Tor und der Durchfahrt handelt es sich um eine Grenzanlage. Eine Grenzanlage ist eine Einrichtung, die - nicht notwendig mittig - von der Grenzlinie der Grundstücke beider Nachbarn geschnitten wird und objektiv dem Vorteil beider Grundstücke dient. Sie muss mit Zustimmung der Nachbarn als Grenzeinrichtung geschaffen sein, was bei länger bestehender, für beide objektiv vorteilhafter Einrichtung vermutet wird. Nach diesem Maßstab ist sowohl das Tor als auch die Durchfahrt eine Grenzanlage.

Die Durchfahrt befindet sich auf einer Breite von 4,5 Metern auf dem Grundstück der Klägerin und auf einer Breite von 50cm auf dem Grundstück des Klägers. Auch das Tor zu der Durchfahrt befindet sich größtenteils auf dem Grundstück der Klägerin, aber mit 50cm auf dem Grundstück des Klägers. Die

Durchfahrt und das Tor werden daher von der Grenzlinie geschnitten. Diese Durchfahrt dient auch dem Vorteil beider Grundstücke, denn nur durch diese Durchfahrt können die hinter den Grundstücken der Parteien gelegenen Flächen erreicht werden. Eine andere Zufahrt existiert nicht.

Entgegen der Ansicht der Klägerin ist es auch unerheblich, ob der Durchfahrt eine Grenzscheidefunktion zukommt. Dies ist für die Beurteilung einer Grenzanlage schon deshalb irrelevant, weil der Wortlaut des § 921 BGB nur voraussetzt, dass die Einrichtung tatsächlich von den Grundstücken geschnitten wird und nicht voraussetzt, dass ein Dritter die Trennung der Grundstücke gerade durch die Einrichtung erkennen kann.

Sowohl die Durchfahrt als auch das Tor wurden unstreitig mit Zustimmung beider damaliger Eigentümer der Grundstücke errichtet.

Bemerkung

b) Es gibt auch keine äußeren Merkmale die darauf hinweisen, dass die Einrichtung einer der Nachbarn allein gehören soll. Insbesondere ist an der Tordurchfahrt kein Namensschild oder ähnliches angebracht, was auf ein alleiniges Nutzungsrecht nur einer Partei schließen lassen würde.

c) Ein Recht zur gemeinschaftlichen Benutzung wird vermutet. Dieser Vermutung steht auch nicht die im Grundbuch des klägerischen Grundstücks eingetragene Grunddienstbarkeit entgegen. Dieses regelt nur das Recht des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks des Beklagten zur Überfahrt über das Grundstück der Klägerin und nicht die Benutzung des Tores.

d) Es ist unerheblich, dass das Schloss des Tores auf dem Grundstück des Klägers steht, da jeder Nachbar auch die ganze Einrichtung benutzen darf und nicht nur den auf seinem Grundstück belegenen Teil der Einrichtung.

e) Entgegen der Ansicht des Klägers obliegt beiden Nachbarn die Verwaltung. Darauf, dass sowohl das Tor als auch die Durchfahrt zu 90% auf dem Grundstück der Klägerin liegen kommt es daher nicht an, da § 745 BGB nicht anwendbar ist. Zwar verweist § 922 in Satz vier auf die Vorschriften über die Gemeinschaft. Dieser Verweis gilt jedoch nur vorbehaltlich der Bestimmungen des §§ 921, 922.

Dies wird bereits dadurch deutlich, dass der Verweis ausweislich des Wortlauts nur „im Übrigen“ gilt.

Darüber hinaus würde das Telos der §§ 921, 922 BGB, der die gemeinschaftliche Benutzung der gesamten Einrichtung anordnet und gerade keine mittige Trennung der Einrichtung durch die Grundstücksgrenzen voraussetzt, konterkariert, wenn § 745 BGB über § 922 S. 2 BGB Anwendung finden würde. Schließlich könnte der Eigentümer des Grundstücks, auf dem sich die Einrichtung überwiegend befindet, dann stets die Benutzung der Einrichtung ausgestalten, da ihm gemäß § 745 Abs. 1 S. 2 BGB stets die Stimmenmehrheit zukommen würde.

Neutraler
bessere Lösung:
§ 745 analog & pauschal
anwendbar
→ § 745 II BGB

f) Das Abschließen durch den Beklagten auch tagsüber verstößt auch nicht gegen Treu und Glauben und ist insbesondere nicht schikanös.

Zwar kann der gerechte Ausgleich widerstreitender Interessen von Nachbarn im Einzelfall ein Hinausgehen über die gesetzlichen Regelungen des Nachbarrechts erfordern und führt als Ausprägung des allgemeinen Grundsatzes von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB im Rahmen des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis für den Bereich des notwendigen Zusammenlebens von Grundstücksnachbarn zu einer Pflicht zur gegenseitigen Rücksicht.

Dieser Pflicht genügt der Beklagte jedoch.

Es kann zwar als lästig empfunden werden, dass der Beklagte das Tor nach jeder Durchfahrt der Klägerin sofort wieder zuschließt und das Tor auch sonst geschlossen hält.

Der Beklagte hat jedoch für dieses Verhalten eine billigenswerte Motivation dargelegt. So befand sich vor circa einem Jahr eine fremde Person auf der Hofdurchfahrt und begutachtete die Skulpturen des Beklagten eingehend, ohne hierzu vom Beklagten ermächtigt worden zu sein. Auch in der Gegenwart lagert der Beklagte noch zum Teil wertvolle Skulpturen auf der Freifläche hinter seinem Grundstück, sodass er erhebliche Vermögensinteressen an dem Schutz vor der Beeinträchtigung Dritter hat.

Ein dem entgegenstehendes Interesse an einem Publikumsverkehr besteht schon deshalb nicht, weil der Beklagte ausschließlich Auftragsarbeiten durchführt.

890 ZPO (-)



III. Die Widerklage ist zulässig. Die sachliche Zuständigkeit folgt aus § 23 Nr. 1 GVG, da der sich aus § 9 S. 1 ZPO ergebende Streitwert unter 5.000€ liegt.

Die örtliche Zuständigkeit folgt ebenfalls aus § 24 ZPO, da der Kläger eine dingliche Dienstbarkeit an dem Grundstück der Klägerin begehrt und das Grundstück der Klägerin im Zuständigkeitsbereich des Amtsgerichts St. Georg liegt.

Es kann dahinstehen, ob § 33 ZPO eine Konnexität von Klage und Widerklage voraussetzt, da diese jedenfalls vorliegt. Sowohl die Klage als auch die Widerklage betreffen Ansprüche an dem klägerischen Grundstück.

IV. Die Widerklage ist teilweise begründet. Der Anspruch des Klägers folgt aus einer analogen Anwendung der §§ 912, 913 BGB.

Hat demnach der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so

hat der Nachbar den Überbau zu dulden. Er ist dann jedoch durch eine Geldrente zu entschädigen, die jährlich im Voraus zu entrichten ist.

Diese Voraussetzungen liegen vor.

1. Zwar sind weder die Durchfahrt noch das Tor ein Gebäude. Dies ist ein Bauwerk, das durch räumliche Umfriedung gegen äußere Einflüsse Schutz gewährt und den Eintritt von Menschen gestattet. Die §§ 912, 913 BGB werden jedoch entsprechend auf andere größere Bauwerke angewendet. Das Tor ist ein solches größeres Bauwerk, denn es hat eine Breite von 5 Metern und ist fest mit dem Boden dauerhaft verbunden.

gebäude =
"umschlossen"

2. Das Tor und die Überfahrt sind auch 50cm auf das Grundstück der Beklagten hinaus gebaut.

unrechtmäßiger
Überbau

3. Die Klägerin handelte bei dem Überbau auch nicht grob fahrlässig oder gar vorsätzlich. Zwar kannte die damalige Eigentümerin des klägerischen Grundstücks die Grundstücksgrenzen. Die damalige Grundstückseigentümerin des Grundstücks des Beklagten hatte jedoch ihre Zustimmung zu dem Überbau erteilt. Sie handelte daher entschuldigt.

mit Zustimmung

4. Wegen des Überbaus ist auch eine Geldrente geschuldet. Die damals erteilte Zustimmung enthielt keine ausdrückliche Regelung über eine Entschädigung für den Überbau.

a) Die Entschädigung ist auch nicht mit der Grunddienstbarkeit an der Durchfahrt abgegolten.

Die Beweislast für eine solche Verknüpfung trägt nach allgemeinen Grundsätzen die Klägerin. Sie ist jedoch beweisfällig geblieben, da sie einen Beweis nicht angetreten hat.

b) Die Rechtsvorgängerin des Beklagten hat auch nicht auf eine Geldrente iSd § 914 Abs. 2 S. 2 BGB verzichtet. Hierfür wäre eine Aufhebung des Rentenrechts gemäß §§ 975, 876 S. 2 BGB und gemäß § 914 Abs. 2 S. 2 BGB eine Eintragung ins Grundbuch erforderlich gewesen. Die Frage, in welchem

Grundbuch dieser Verzicht einzutragen ist, muss nicht entschieden werden, da jedenfalls eine solche Eintragung nicht erfolgt ist.

5. Eine Geldrente für einen Überbau ist auch nicht für Grenzanlagen ausgeschlossen.

Das Vorliegen einer Grenzanlage und eines Überbaus schließen sich entgegen der Ansicht der Klägerin im vorliegenden Fall nicht aus.

Zwar ist der Klägerin zuzugestehen, dass bei einem Überbau das Eigentum der gesamten Einrichtung dem Überbauer zufällt und er gerade für diesen Eigentumsverlust des Eigentümers des überbauten Grundstücks die Geldrente leistet. Auch besteht beim Überbau kein Recht zum Besitz an dem überbauten Teil der Einrichtung.

Allerdings sind diese Fragen gerade nicht streitgegenständlich. Der Beklagte macht gerade keine Eigentums- oder Besitzrechte an dem Überbau geltend. Vielmehr ist zu beachten, dass dem Beklagten zwar dinglich abgesichert die jederzeitige Nutzungsmöglichkeit der Durchfahrt eingeräumt wird. Dies trifft jedoch keine Aussage darüber, wie der faktische Eigentumsübergang eines Grundstücksteils von 5 qm Fläche abgegolten wird.

7
6. Das Rentenrecht wird gemäß § 914 Abs. 2 S. 1 BGB nicht ins Grundbuch eingetragen, sodass dieser Teil der Widerklage abzuweisen war.

V. Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO, da die Zuvielforderung des Beklagten geringfügig war und keine Kosten verursacht hat.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, ~~709~~ S. 2, 711 ZPO

Rechtsbehelf: Berufung (§ 511 ZPO). Die Berufung ist bei dem Berufungsgericht (Landgericht Hamburg, vgl. § 72 Abs. 1, 119 Abs. 1 GVG) einzulegen (§ 519 Abs. 1 ZPO). Die Frist beträgt einen Monat ab Zustellung des Urteils (§ 517 ZPO).

Unterschrift Richter

Wieser Herr Bretholt,
Ihre Klausur ist insgesamt gut ge-
lungen und liegt im guten Bereich.
Rechnen / Tensor / Tabellen sind fast
fehlerfrei. Passen Sie auf, dass Sie nur
die Aufträge zurückgeben („widerlegend“
NICHT). Bei der

↳ Zulassungsprüfung hätte die Prüfung
zu „Zuständigkeit gereicht“. Materieell
prüfen Sie sehr schön systematisch und
wägen die Interessen gegeneinander
ab. Dort hätten Sie noch auf zwei
Sätze mehr schreiben können. Sie
sehen auch den Konflikt / Widerspruch
zwischen § 91 und § 92a BGB auch
wenn Sie dort nicht zum richtigen
Ergebnis kommen, wobei Ihr Ergebnis
auch vertretbar ist.

14 Punkte

Bunte,

RA