

1

Amtsgericht Hamburg-St. Georg

Az. 980a C 353 / 17

Urteil

im Namen des Volkes

in dem Rechtsstreit

Clara Sonnenburg, Laboulayehaussee 7,
22777 Hamburg

- Klägerin,
Widerbeklagte -

Prozessbevollmächtigter: RA Dr. Krieks, Lübecker-
fordamm 4, 20099 Hamburg

gegen

Frederik Bartholdi, Laboulayehaussee 5,
22777 Hamburg

- Beklagter,
Widerkläger -

Prozessbevollmächtigter: RA Dr. Boasdorf,
Trägerstr. 45, 22737 Hamburg

hat das Amtsgericht Hamburg-St. Georg durch
den Richter am AG Dr. Maaspfuhl aufgrund der
mündlichen Verhandlung vom 14.09.2017
für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Widerklage wird abgewiesen.
3. Die Kosten des Rechtsstreits trägt
die Klägerin zu 3/4 und der Beklagte
zu 1/4.
4. Das Urteil ist notäufig vollstreckbar.
Der jeweilige Vollstreckungsschuldner kann
die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung iHv
10% des jeweils zu vollstreckenden Betrages ab-
wenden, wenn nicht der Gläubiger vorher Sicherheit
iHv 10% des jeweils zu vollstreckenden Betrages
leistet.

Tatbestand

Die Parteien sind Eigentümer zweier benachbarter Grundstücke und streiten über die Rechte und Pflichten, die aus der gemeinsamen Nutzung der Hofeinfahrt resultieren, die über beide Grundstücke führt. Dabei begehrt die Klägerin von dem Beklagten, ^{Unterlassung} das an der Einfahrt befindliche Tor in der Zeit von 07:00 Uhr bis 19:00 zu schließen. Der Beklagte macht widerklagend einen Anspruch auf Zahlung einer jährlichen Überbaurente geltend.

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks Laboulayechaussée 7. Der Beklagte ist Eigentümer des Grundstücks Laboulayechaussée 5. Die auf den beiden benachbarten Grundstücken befindlichen Häuser grenzen an eine gemeinsame Hofdurchfahrt, die den einzigen Zuweg zu den rückwärtigen Flächen bildet. Dem Bau der Durchfahrt im Jahr 1967 durch die Rechtsvorgängerin der Klägerin hatte die Rechtsvorgängerin des Beklagten zugestimmt. Von der insgesamt 5 Meter breiten Durchfahrt liegen nur 50 cm auf dem Grundstück des Beklagten.

Im Jahr 1987 baute die Rechtsvorgängerin

der Klägerin ein schmiedeeisernes Tor an die Einfahrt, um damalige Fremdparten fernzuhalten. Der Einbau ging auf einen zuvor geschlossenen Vergleich vor dem Landgericht Hamburg (Az. 2 O 57/187) zwischen den Rechtsvorgängern der Klägerin und des Beklagten zurück, in dem sich die Rechtsvorgängerin der Klägerin zum Einbau des Tores und zur Überlassung vierer Schlüssel an die Beklagte (Rechtsvorgängerin des Beklagten) verpflichtete. Wegen des genauen Wortlauts des Vergleichs wird auf die Anlage B2 der Klageerwidlung vom 10.7.17 verwiesen. *

* Zugunsten des Beklagten ist eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch St. Georg, Band 137, Bl. 2433, eingetragen, wonach der jeweilige Eigentümer der Laboulayedrussee 7 verpflichtet ist, die "jederzeitige absolute freie Überfahrt" über die Einfahrt durch den jeweiligen Eigentümer der Laboulayedrussee 5 zu dulden (siehe Anlage B1).

Das 3,5 Meter breite Tor selbst befindet sich nur auf dem Grundstück der Klägerin.

Äußerlich ist die Tordurchfahrt keinem der beiden Häuser zuzuordnen, sondern trennt diese optisch voneinander.

Bis der Beklagte vor etwa einem Jahr begann, das Tor tagsüber zu schließen, stand dieses bis zum Abend stets offen. Die Klägerin muss nunmehr zum Befahren und Verlassen des Hofes das Tor öffnen.

Nach mehreren mündlichen Versuchen bat die Klägerin den Beklagten mit Schreiben vom 04.05.17, das Tor von 07:00 bis 19:00 Uhr offen zu lassen. Durch seinen

Rechtsanwalt lehnte der Beklagte dies ab. Die Klägerin meint, als Eigentümerin der Durchfahrt und des Tores allein den Umgang mit dem Tor bestimmen zu dürfen. Selbst wenn es sich bei der Durchfahrt um eine Grenzeinrichtung handele, könne sie die Benutzung der Durchfahrt, die überwiegend (Anteil von 9/10) auf ihrem Grundstück liegt, nach § 745 BGB selbst bestimmen. Eine Überbauente stehe dem Beklagten und Widerkläger nicht zu, da zum ^{einen} ^{oder} ^{zur} Überbau oder Grenzeinrichtung vorliegen könne und zum anderen etwaige Ansprüche durch das Überfahrtsrecht in der Grunddienstbarkeit bereits abgegolten seien.

Die Klägerin beantragt:

1. Dem Beklagten wird es untersagt, das die Zuwegung zum Hinterhof Laboulaychaussée 77 Laboulaychaussée 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 Euro, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft von bis zu sechs Monaten angedroht.

Der Beklagte beantragt,
die Klage abzuweisen.

Der Beklagte meint, ein gleichwertiges Nutzungsrecht zu haben, das durch die Grunddienstbarkeit verstärkt werde. Er habe ein valides Interesse an der Schließung des

* Als Schikane handele er nicht.

nach
Jura

Tores, da er hinter dem Haus verschiedene Gegenstände lagere, zu deren Schutz er Fremde und Dritte fernhalten wolle.*

Der Beklagte beantragt 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 Tor-durchfahrt auf der zwischen den Grundstücken Laboulayechaussee 5 und Laboulayechaussee 7 verlaufenden 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 170,00 Euro zu zahlen.

Die Klägerin beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

Der Beklagte meint, das Überfahrtsrecht sei nicht mit dem Überbau verknüpft und es liege keine Entschädigung gem. § 914 BGB und kein Verzicht auf eine Überbaurente vor. Da er auf die freie Nutzbarkeit seines Grundstücks auf einer Fläche von 5 qm verzichte, stehe ihm die Überbaurente von 170 € jährlich zu.

Entscheidungsgründe

Die Klage und Widerklage sind zulässig aber unbegründet.

I. Die Klage ist zulässig. Das Amtsgericht Hamburg St. Georg ist gem. § 24 I ZPO bzw. §§ 12, 13 ZPO örtlich und gem.

§ 1 ZPO iVm § 23 Nr. 1 GVG sachlich zuständig.

II. Die Klage ist unbegründet. Der Klägerin steht weder ein vertraglicher noch ein Anspruch wegen Eigentumsstörung im Hinblick auf die tägliche Schließung des Tores zu.

1. Ein vertraglicher Anspruch der Klägerin aus dem Vergleich vom 16.05.1987, der von den jeweiligen Rechtsvorgängern abgeschlossen wurde, besteht nicht.

Zwar könnte man aus dem Umstand, dass ein Vergleich nach § 779 I BGB auf gegenseitigem Nachgeben beruht und die Klägerin in dem Vergleich zum Einbau des Tores verpflichtet wurde, darauf schließen, dass ihr insoweit auch die volle Bestimmungsmacht über das Tor zusteht.

Eine entsprechende Regelung fehlt indes. Vielmehr ist ausdrücklich geregelt, dass den Beklagten vier Schlüssel zu überlassen waren, was dafür spricht, dass diese das Tor, einschließlich Öffnen und Schließen, gleichsam benutzen können sollten.

2. Die Klägerin hat auch keinen Unterlassungsanspruch gegen den Beklagten gem.

§ 1004 I BGB. Nach § 1004 I S. 2 BGB kann der Eigentümer einer Sache bei Beeinträchtigung des Eigentums von dem Störer Unterlassung verlangen, wenn weitere Beeinträchtigungen zu besorgen sind. Der Anspruch ist indes nach § 1004 II BGB ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist.

a) Dem Grunde nach liegen die Voraussetzungen des § 1004 I S. 1, 2 BGB vor. Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks Laboulayechaussee 7, auf dem das Einfahrtstor steht.

Das tägliche Schließen des Tores ist auch eine Beeinträchtigung. Beeinträchtigung iSd § 1004 I BGB ist jeder dem Inhalt des Eigentums widersprechende Eingriff in die rechtliche oder tatsächliche Herrschaftsmacht des Eigentümers, auch wenn er unschädlich ist.

Die Klägerin ist dergestalt in der tatsächlichen Nutzung des Tores beeinträchtigt, dass dieses nicht offen gelassen, sondern stets nach der Benutzung wieder geschlossen wird. Der Beklagte, der das Tor schließt, ist Handlungsstörer iSd § 1004 BGB.

Die Rechtswidrigkeit des störenden

Zustands wird durch die Beeinträchtigung indiziert. Weitere Beeinträchtigungen sind zu besorgen, da der Beklagte über seinen Anwalt mitteilen ließ, das Tor tagsüber auch zukünftig nicht offen zu lassen.

b) Die Klägerin unterliegt jedoch einer Duldungspflicht, § 1004 II BGB. Die Klägerin ist nicht berechtigt, die Nutzung des Tores einseitig zu regeln. Eine Duldungspflicht iSd Absatzes 2 kann sich sowohl aus dinglichem oder schuldrechtlichem Vertrag, aus auch aus dem Gesetz ergeben.

aa) Eine Duldungspflicht ergibt sich nicht aus der im Grundbuch von St. Georg, Band 137, Blatt 2433, Flurstück 15 (Laboulaye-chaussée 7) eingetragenen Grunddienstbarkeit. ^{gem. § 1018 BGB} Dort heißt es, dass der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Nr. 7 verpflichtet ist, die jederzeitige absolut freie Überfahrt über den Torweg durch den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 5 zu dulden.

Aus dieser Grunddienstbarkeit ergibt sich nicht das Recht, das Tor durch Öffnen und Schließen frei zu benutzen. Vielmehr erfasst sie ausdrücklich die

„Überfahrt“, also die Benutzung des Weges, um von der Straße zu dem Bereich hinter den Häusern zu gelangen. Zum Überfahren der Einfahrt selbst kann der Beklagte hiernach also das Tor öffnen, ein darüber hinausgehendes allgemeines Bestimmungsrecht, ob das Tor dauerhaft geschlossen sein soll, lässt sich der Grunddienstbarkeit aber nicht entnehmen. Ausweislich des Wortlauts hat der Eigentümer gerade nur die Überfahrt zu dulden.

bb) Eine Duldungspflicht ergibt sich aber aus dem am 16.05.1987 geschlossenen Vergleich, in dem sich die Rechtsvorgängerin der Klägerin verpflichtete, das Tor anzubringen. Darin war auch geregelt, dass der (damaligen) Beklagten vier Schlüssel für das Tor zu überlassen waren. Diese Regelung ist nach §§ 133, 157 BGB so zu verstehen, dass den (damaligen) Beklagten ein freies Nutzungsrecht des Tores zustehen sollte. In der Überlassung der Schlüssel liegt jedenfalls konkludent die Erlaubnis, diese für die Benutzung des Tores auch zu verwenden. Eine gegenteilige Regelung dahingehend, dass die Schlüssel etwa nur

zum Öffnen, nicht aber zum Schließen des Tores verwendet werden sollten, enthält der Vergleich nicht. Auch enthält er nichts zu einer etwaigen alleinigen Schlüsselgewalt der (damaligen) Klägerin.

cc) Eine Duldungspflicht der Klägerin ergibt sich überdies aus §§ 921, 922 S. 4, 745 II BGB

Der Anwendungsbereich nach § 921 BGB ist eröffnet, da die Einfahrt eine Grenzeinrichtung ist ist Vorschrift ist.

Kennzeichnend für eine Grenzeinrichtung ist, dass sie von der Grundstücksgrenze durchschnitten wird. Eine Zufahrt ist nur Grenzeinrichtung, wenn sie Bestandteil beider Grundstücke ist, wobei unerheblich ist, mit welcher Größe. Zudem muss die Einrichtung objektiv dem Vorteil beider Grundstücke dienen. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Die Einfahrt verläuft auf der Grenze der beiden Grundstücke, wobei es nicht darauf ankommt, dass sie überwiegend auf dem Grundstück der Klägerin liegt. Sie dient auch dem Vorteil beider Grundstücke, da sie den einzigen Zugang zu den jeweils rückwärtigen Flächen bildet. Entgegen der

Ansicht der Klägerin muss eine Grenzeinrichtung die Grundstücke nicht trennen, braucht also keine Grenzscheidefunktion zu haben. Eine Berechtigung zur gemeinschaftlichen Benutzung ist auch nicht nach § 921 letzter Hs. BGB ausgeschlossen, da äußerlich nicht erkennbar ist, ob die Durchfahrt einem der Nachbarn allein gehört.

Gem. § 921 BGB wird sodann vermutet, dass die Eigentümer der beiden Grundstücke zur Benutzung der Durchfahrt gemeinschaftlich berechtigt sind.* Nach dem hiernach anwendbaren § 922 S. 4 BGB sind die Vorschriften über die Bruchteilsgemeinschaft nach §§ 741 ff. BGB auf das Rechtsverhältnis zwischen den Nachbarn anzuwenden.

* Diese Vermutung hat die Klägerin mit dem bloßen Hinweis auf ihr Eigentum nicht widerlegt.

Hiernach kann der Beklagte das Tor tagsüber schließen und hat die Klägerin dies zu dulden. Eine anderweitige Benutzung hat die Klägerin nicht gem.

§ 745 I BGB beschlossen. Gem. § 745 I S. 1 BGB kann durch Stimmenmehrheit eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Gegenstands entsprechende ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung beschlossen werden. Bei zwei Teilhabern hat

entsprechend § 745 I S. 2 BGB derjenige mit dem größeren Bruchteil von vornherein die Mehrheit. Die Klägerin verfügt vorliegend zwar über den flächenmäßig größten Anteil. Die Benutzung der Auffahrt obliegt aber beiden gleichermaßen, §§ 821, 922 S. 1 ZFB, ^{hiervon und} unabhängig davon, ob in dem Schreiben der Klägerin vom 04.05.2017 überhaupt ein Beschluss hinsichtlich der Öffnungszeiten zwischen 07:00 Uhr und 19:00 Uhr gesehen werden kann, wäre dieser jedenfalls unwirksam. Denn er würde gerade dem Inhalt des Vergleichs widersprechen, der, wie oben ausgeführt, dem Beklagten die freie Benutzung des Tores erlaubt. Es wäre zudem gesetzeswidrig, wenn die Klägerin durch schlichte einseitige Erklärung den Inhalt des Vergleiches, *aushebeln könnte; dies würde auch der Regelung des § 323a ZPO widersprechen, wonach ein Vergleich nach § 794 I Nr. 1 ZPO nur durch Klage abgeändert werden kann.

* der im übrigen Vollstreckungstitel gem. § 794 I Nr. 1 ZPO ist,

Da folglich weder eine konkrete Vereinbarung noch ein Mehrheitsbeschluss die Öffnung des Tores am Tage regeln, kann gem. § 745 II BGB jeder Teilhaber eine dem Interesse aller Teilhaber nach billigem Ermessen entsprechende Verwaltung

und Benutzung verlangen. Der Beklagte kann hiernach von der Klägerin verlangen, die Schließung des Tores am Tage zu dulden.

Nach billigem Ermessen und allgemeiner Lebenserfahrung entspricht es dem Interesse beider Nachbarn, das Tor auch tagsüber geschlossen zu halten. Der Beklagte hat ein berechtigtes Interesse daran, das Tor verschlossen zu halten, um unbefugte Fremdparker sowie generell Fremde und Dritte von dem Grundstück fernzuhalten.

Auch die Einbruchgefahr wird verringert, da die Hemmschwelle zum Betreten bei geschlossenem Tor höher ist. Dies wird wohl auch im Interesse der Klägerin liegen. Sie kann die Durchfahrt noch immer frei nutzen und profitiert ebenso davon, dass Fremdparker abgehalten werden. Dass sie zum Hindurchfahren das Tor stets öffnen muss, stellt lediglich eine Unbequemlichkeit dar, die die Klägerin hinzunehmen hat. Dies gilt umso mehr, da sie durch den Überbau auf das Nachbargrundstück einen Vorteil genießt.

dd) Da das Interesse des Beklagten insofern berechtigt ist, liegt auch keine Schikane

114
nach § 226 BGB vor. Der Beklagte handelt nicht, um einen anderen nur zu schädigen.

III. Die Widerklage ist zulässig.

Das Amtsgericht St. Georg ist gem. §§ 12, 13 ZPO örtlich zuständig, da die Widerbeklagte in diesem Bezirk wohnt. Sachlich ist es gem. §§ 1 ZPO iVm 23 Nr. 1 GUG zuständig.

Die Widerklage ist konnex iSd § 33 ZPO.

Konnexität ist gegeben, wenn zwischen Klage und Widerklage ein innerlich, einheitliches Lebensverhältnis besteht, das es als gegen Treu und Glauben verstoßend erscheinen ließe, wenn der eine Anspruch ohne Rücksicht auf den anderen geltend gemacht und verwirklicht werden könnte.

Dieser Zusammenhang besteht dann, wenn Klage und Widerklage auf ein gemeinsames Rechtsverhältnis zurückzuführen sind.

Dies ist vorliegend der Fall, da beide geltend gemachten Ansprüche auf demselben Nachbarschaftsverhältnis beruhen.

IV. Die Widerklage ist unbegründet.

Dem Widerkläger steht keine jährliche Geldrente gem. § 912 II BGB wegen der Überbauung durch die Durchfahrt zu.

Gem. § 912 I S. 1 BGB steht dem Nachbarn,

15
der ein über die Grenze gebautes Gebäude zu dulden hat, eine Geldrente zu.

Gebäude ist jedes Bauwerk, das durch räumliche Umfriedung gegen äußere Einflüsse Schutz gewährt und den Eintritt von Menschen gestattet. Wegen des Normzwecks der Werterhaltung werden auch andere größere Bauwerke einbezogen, sodass der Torbogen mit seinen dicken Seitenwänden und seiner Größe ein Bauwerk iSd Norm darstellt. Dass der Überbau aufgrund des Vergleichs und damit rechtmäßig erfolgte, steht einer Entschädigung grundsätzlich nicht entgegen. Fehlt eine ausdrückliche Entschädigungsregelung, ist durch Auslegung zu ermitteln, ob auf eine Entschädigung verzichtet wurde. Eine Regelung hierzu wurde nicht getroffen. Eine Auslegung ergibt, dass eine Entschädigung nicht zu zahlen ist. Es ist weder ein Verzicht noch ein Vertrag zur Feststellung der Höhe einer Rente nach § 914 II S. 2 BGB eingetragen im Grundbuch. Durch Auslegung der tatsächlichen Verhältnisse ergibt sich indes, dass keine Entschädigung vereinbart wurde. So befindet sich der Torweg zu 9/10 auf dem Grundstück der Klägerin und dieser Teil muss von dem Beklagten

als einziger Zuweg zwangsünftig genutzt werden. Beklagter und Klägerin nutzen die Einfahrt insofern gleichermaßen. Der hiervon überbaute Teil beträgt lediglich 1/10. Bei der Benutzung der Einfahrt werden zudem auch die Interessen des Widerklägers beachtet, wie sich aus der Entscheidung zur Klage zeigt.

Auch in der Vergangenheit wurde keine Entschädigung verlangt, sodass sich der Widerkläger auch den Einwand des venire contra factum proprium nach § 242 BGB entgegenhalten lassen muss.

V. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 I S. 1 Nr. 2 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

[Unterschrift Dr. Maaspihl]

Rechtsmittelbelehrung:

- Berufung, § 511 ZPO
- Frist gem. § 517 ZPO ein Monat ab Urteilszustellung, spätestens fünf Monate nach Verkündung
- Zust. Gericht: LG Hamburg, § 72 GVG

Sch

Rubr. u. Jan 21 i.O.

98 Einleitung etwas lang
Ullz u. Widm. Bonus einleitet
Darstellung, Antrag kurzweilig
Ansonsten ruhig SV-Darstellung noch
etwas kürzen

99 Ullz gute Argumentation
Widm. ———
Nebenentw. i.O.
Rinbildw. i.O.

Insgesamt eine weitgehend
durchgängige Arbeit

gut (14 P)
Ullz