

Hausarbeit Sachenrecht

Sommersemester 2017

„Nachbarschaftliches, allzu Nachbarschaftliches“

A und B sind Eigentümer zweier benachbarter Grundstücke in Berlin-Lübars. Genau auf der Grundstücksgrenze steht eine Maschinenhalle, die sich zur Hälfte auf dem Grundstück des A und zur Hälfte auf dem Grundstück des B befindet. Die Zufahrt, die die Maschinenhalle mit den sich jenseits der beiden Grundstücke befindlichen Ackerflächen des A verbindet, liegt auf dem Grundstück des B.

Dem liegt folgende Vorgeschichte zugrunde: Ursprünglich waren beide Grundstücke ein einziges, und dieses gehörte dem A, der vor Ort bis heute eine Landwirtschaft betreibt. Zum Unterstellen seiner Fahrzeuge errichtete er im Jahr 2000 die Maschinenhalle. Alle sonstigen landwirtschaftlichen Einrichtungen liegen vollständig auf dem „jetzigen“ Grundstück des A. Das heutige Grundstück des B wurde von A früher nur als Obstwiese benutzt.

Schließlich wurde das Grundstück im Jahr 2012 geteilt, und A veräußerte einen „Grundstücksteil“ an U. Zugunsten des Grundstücks des A wurde eine von U bewilligte Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen, wonach der Überbau mit der Maschinenhalle zu dulden ist. Im Jahr 2016 erwarb schließlich B von U dessen Grundstück.

Im Sommer 2017 verbietet B – genervt vom Maschinenverkehr – dem A, die Zufahrt zur Maschinenhalle wie bisher zu befahren. A begehrt Duldung der Zufahrt. Er argumentiert, bei der Eintragung der Grunddienstbarkeit sei er sich mit U darüber einig gewesen, dass er das benachbarte Grundstück befahren dürfe. B meint, dass das ja alles möglich sei; er selbst sei aber nicht dabei gewesen und sei daher an etwaige Absprachen auch nicht gebunden. Zwar gibt A zu, dass er die Maschinenhalle auch über sein Grundstück befahren könnte. Dazu müsste er aber für 5.000 € ein zusätzliches Tor einbauen. Auch würde dies einen Umweg von über 4 Kilometern bedeuten; die Zeit, um auf seine Ackerflächen zu gelangen, würde sich so von 5 Minuten auf 25 Minuten erhöhen. Schließlich beruft er sich auf sein Hammerschlags- und Leiterrecht. Im Übrigen ist er der Auffassung, dass es die „Notlage“ seines Grundstückes erfordere, dass B die Benutzung gestatte. Jedenfalls sei es aber nachbarliche Pflicht des B, die Benutzung zu dulden.

Frage 1: Hat A gegen B einen Anspruch auf Nutzung der Zufahrt?

Im Jahr 2013 hat A, ohne dass U dies bemerkte, an den Außenwänden der Maschinenhalle eine 30 cm dicke Dämmung angebracht, um auch im Winter Reparaturen an den Fahrzeugen vornehmen zu können. Dabei war er sich der „Grenzüberschreitung“ bewusst. Aus Ärger über die Uneinsichtigkeit des A, was die Zufahrtsfrage angeht, verlangt B nun von A: „Entfernen Sie gefälligst die Dämmung, soweit sie auf meinen Grund und Boden ragt.“ A erwidert darauf nur lapidar, dass die Dämmung ihm gehöre, und über sein Eigentum bestimme immer noch er. Außerdem wären (was zutrifft) die Dämmplatten nach einer Entfernung nicht wiederzuverwerten. Jedenfalls seien etwaige Rechte des B verjährt. B hingegen weist darauf hin, dass er das Grundstück erst vor einem Jahr erworben hat.

Frage 2: Hat B gegen A einen Anspruch auf Entfernung der Dämmung?

B gerät immer mehr in Rage: Er verlangt nun eine Entschädigung dafür, dass die Maschinenhalle teilweise auf seinem Grundstück steht. Er begehrt Zahlung in Höhe von 4.300 €, was dem aktuellen Verkehrswert der überbauten Fläche (die Dämmung spielt für den Wert keine Rolle) entspricht. Bei Erwerb des Grundstücks durch B hatte der überbaute Teil einen Verkehrswert von 4.000 €, bei Teilung des Grundstücks 3.000 € und bei Errichtung der Maschinenhalle 2.000 €. A meint dagegen, dass mit der Grunddienstbarkeit alles „abgegolten“ sei.

Frage 3: Hat B gegen A einen Anspruch auf Zahlung einer Entschädigung (ggf. in welcher Höhe)?

Die Situation eskaliert weiter: Auf dem Grundstück des A steht ein Baum, den A vor Jahrzehnten gepflanzt hatte und dessen Wurzeln sich im letzten Jahr sehr stark unter dem Grundstück des B ausgebreitet haben. Dies führt dazu, dass die Glasfaserleitung des B in Mitleidenschaft gezogen wurde, so dass bei B Internet und Telefon nicht mehr funktionieren. B verlangt daher von A, die Wurzeln zu entfernen und die Glasfaserleitung neu zu verlegen. A meint dazu, dass er selbst keinesfalls seine Baumwurzeln abschneiden werde und auch nach der Gesetzeslage nicht dazu verpflichtet sei, selbst Hand anzulegen; dies sei in der Angelegenheit auch sein letztes Wort. Dass die Wurzeln sich so ausbreiten würden, war weder für A noch für B vorhersehbar.

Frage 4: Hat B einen Anspruch darauf, dass A die Wurzeln entfernt und die Glasfaserleitung neu verlegt?

Schließlich hat B keine Lust mehr, mit A zu diskutieren, und schneidet die Wurzeln selbst ab; auch lässt er die Glasfaserleitung neu verlegen. Für das Abschneiden der Wurzeln und das Neuverlegen der Glasfaserleitung entstehen ihm in der Höhe nicht zu beanstandende Kosten von 750 € bzw. 3.000 €. Er verlangt Erstattung dieser Beträge von A.

Frage 5: Hat B gegen A einen Anspruch auf Zahlung von 750 € und 3.000 €?

Bearbeitervermerke:

- Alle Fragen sind zu beantworten. Es ist – ggf. hilfsgutachtlich – auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen einzugehen. Andere öffentlich-rechtliche Normen als § 17 des Berliner Nachbarrechtsgesetzes bleiben bei der Bearbeitung außer Betracht; insbesondere ist § 16a Berliner Nachbarrechtsgesetz nicht zu prüfen.
- Bitte beachten Sie die detaillierten Hinweise zu Anfertigung und Abgabe der Hausarbeit, die Sie auf meiner Homepage einsehen können!