

Univ.-Prof. Dr. Cosima Möller

10.8.2021

Matrikelnummer: _____

Initialen: ____

Abgabe bis Dienstag, den 5. Oktober 2021, 23:59 Uhr / ha-sachenrecht@rewiss.fu-berlin.de

Sachverhalt

Teil I:

E ist Eigentümerin eines Grundstücks in einer Dahlemer Wohngegend. Auf dem Nachbargrundstück des N befindet sich im hinteren Teil ein großer Teich, der sich aufgrund seiner guten Wasserqualität hervorragend als Schwimmteich eignet. Vom Grundstück der E verläuft ein kleiner, nicht befestigter Pfad direkt zum Teich des N. Der Zaun, der die beiden Grundstücke trennt, ist auf Höhe des Pfades durch ein Tor unterbrochen. E nutzt den Schwimmteich besonders in den Sommermonaten regelmäßig, um dort das Brustschwimmen zu trainieren. Über die Nutzung des Teiches sowie des teilweise über das Grundstück des N verlaufenden Weges hatten E und N niemals ausdrücklich gesprochen. N duldet diese jedoch seit dem Einzug der E im Jahr 1993, weil schon der Vorbesitzer des Grundstücks der E, der B, seit dem Grundstückserwerb des N in den siebziger Jahren immer den Zuweg über N's Grundstück und den Schwimmteich genutzt hatte und N deshalb davon ausging, dass „dies schon seine Richtigkeit habe“.

Am 1. Februar 2018 überträgt N sein Grundstück an die A, die noch am selben Tag als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen wird. In einem der E am 1. März 2021 zugegangenen Schreiben erklärt die A der E „die Kündigung des Leihvertrages über das zu Ihren Gunsten vor über 50 Jahren bestellte, schuldrechtliche Wege- und Teichnutzungsrecht“. A gibt in ihrem Schreiben an, sie erwäge, den Schwimmteich auf ihrem Grundstück gänzlich zu beseitigen, um an seiner Stelle ein Gartenhaus zu errichten. Die zahlreichen Maßnahmen, die zur Unterhaltung des Schwimmteiches erforderlich wären, seien ihr einfach zu aufwendig. Unabhängig davon wolle sie jedenfalls die Benutzung von Teich und Zuweg durch die E nicht mehr dulden. Sie

Hausarbeit

Sachenrecht

werde das Tor, das die beiden Grundstücke verbindet, daher mit einem Schloss versehen und den Zugang der E auf ihr Grundstück ab dem 1.6.2021 versperren.

E ist mit dem Vorgehen der A nicht einverstanden und möchte sich dagegen wehren. Sie meint, die A könne das Wege- und Nutzungsrecht, das ihr der N doch eingeräumt habe, nicht einfach grundlos aufkündigen. Dies gelte insbesondere deshalb, weil es sich dabei um ein dingliches Recht handle. Es könne nicht angehen, dass ihr der Zugang zum Teich nach so langer Zeit plötzlich durch die A verwehrt werde, denn sie habe sich beim Erwerb ihres eigenen Grundstücks darauf verlassen, stets Zugang zum Schwimmteich auf dem Nachbargrundstück zu haben und dort ihr geliebtes Schwimmtraining durchführen zu können. Zudem dürfe die A den Teich auch gar nicht beseitigen, schließlich sei sie aus dem dinglichen Recht nicht nur zu seiner ordnungsgemäßen Instandhaltung, sondern auch zu seiner Erhaltung verpflichtet. Zuletzt gebiete auch die notwendige Rücksichtnahme unter Nachbarn, dass A von ihrem Vorhaben Abstand nimmt.

Frage 1 (25 %): Was kann E von A verlangen?

Frage 2 (10 %): A meint, E schulde ihr für die Benutzung von Weg und Teich seit dem 1. Februar 2018 bis zu dessen Sperrung am 1.6.2021 Ersatz. Ist A im Recht?

Teil II:

A hat in der neuen Nachbarschaft auch weiterhin keine Ruhe. Auf einer anderen Seite grenzt ihr Grundstück an das Grundstück des Z. Die Häuser von A und Z sind Doppelhaushälften und baulich miteinander verbunden. Z lässt während der Sommermonate umfangreiche Sanierungsarbeiten an seinem Haus, insbesondere an dessen hölzernem Dachstuhl, vornehmen. Mit der Durchführung der Arbeiten betraut er den Handwerksbetrieb der H, die wiederum ihren Angestellten M schickt. M hat gerade erst im Monat zuvor seine Ausbildung zum Metallbauer abgeschlossen und übernimmt mit der Baustelle des Z zum ersten Mal die alleinige Verantwortung für einen Auftrag. Z wusste, dass der M ein Anfänger war – er ging aufgrund

Hausarbeit

Sachenrecht

des guten Rufes des Betriebs der H jedoch davon aus, dass der M schon ein fähiger Handwerker sein werde.

Eines Tages führt M im Dachstuhl des Z Schweißerarbeiten an Stahlstützen aus. Hierfür sichert er den Bereich, in dem geschweißt wird, mit einer sogenannten Einhausung aus Schutzfolie ab. Die Folie soll verhindern, dass einer der beim Schweißen entstehenden, über 1.200 Grad heißen Funken in die Umgebung gerät und dort einen Brand entfacht. Aufgrund der starken Hitze, die im Dachstuhl und ganz besonders innerhalb der Folien-Einhausung herrscht, öffnet M die Einhausung zwischendurch einen Spalt, um frische Luft hereinzulassen. Dabei gerät – von M unbemerkt – ein Funke aus der Einhausung auf einen Ballen Dämmmaterial, der im Dachstuhl lagert. Der Funke entzündet das Material jedoch nicht sofort, sondern schwelt zunächst vor sich hin. Gegen Mittag beschließt M, eine längere Pause einschließlich eines kleinen Abstechers an die Krumme Lanke einzulegen. Er kontrolliert vor dem Verlassen der Baustelle noch einmal seinen Arbeitsbereich, insbesondere die eingehauste Schweißstelle, kann aber keinerlei Auffälligkeiten feststellen. Dass sich in dem einige Meter entfernt gelagerten Dämmmaterial ein glühender Funke befand, war für M zu diesem Zeitpunkt bei oberflächlicher Betrachtung nicht erkennbar.

Wegen der großen Hitze, die im Dachstuhl herrscht, entwickelt sich der glühende Funke während der Abwesenheit des M zu einem Schwelbrand, der sodann das leicht brennbare Dämmmaterial in Brand setzt. Das Feuer breitet sich sofort über den gesamten Dachstuhl aus und greift nach kurzer Zeit auf das direkt angrenzende Dach des Hauses der A über. Als Passantin P den Brand bemerkt und die Feuerwehr ruft, steht das Dachgeschoss der A schon in Flammen. Der Versuch der P, mithilfe eines Gartenschlauchs schlimmere Schäden am Haus der A zu verhindern, misslingt. Aufgrund des starken Funkenfluges während des Löschversuchs wird zudem der nagelneue Sommermantel der P, der einen Wert von 250 Euro hatte, unrettbar zerstört. Durch die anschließenden Löscharbeiten der Feuerwehr werden im Folgenden große Teile des zweiten Stockwerks des Hauses der A stark beschädigt. Insgesamt beläuft sich die Höhe des schadensbedingten Minderwertes des Hauses der A nach einem

Hausarbeit

Sachenrecht

Sachverständigengutachten auf 35.000 EUR. Diesen Betrag müsste A laut einem durch sie eingeholten Kostenvoranschlag auch zum Wiederaufbau ihres Hauses aufwenden.

Frage 1 (50 %): Kann A von M, H oder Z Kompensation für die Beschädigung ihres Hauses verlangen?

Frage 2 (15 %): Kann P von Z oder A Ersatz für ihren verbrannten Mantel verlangen?

Hinweise zur Bearbeitung:

- Auf dem Grundbuchblatt keines der im Sachverhalt genannten Grundstücke findet sich in Abteilung II eine Eintragung.
- Unfallverhütungsvorschriften (UVV), die von den Unfallversicherungsträgern unter Mitwirkung der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung e.V. gemäß § 15 SGB VII erlassen wurden, sind für die Bearbeitung außer Acht zu lassen.
- Alle Fragen sind zu beantworten. Es ist – ggf. hilfsgutachtlich – auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen einzugehen.