

Ass. iur. Susanna Roßbach, Hamburg*

„Torschlusspanik an der Grundstücksgrenze“

THEMATIK	Anwaltlicher Aktenvortrag, Rechtsmittel gegen PKH-Beschluss, Nachbarschaftsstreit, Beeinträchtigung einer Grunddienstbarkeit
SCHWIERIGKEITSGRAD	Hoch
BEARBEITUNGSZEIT	90 Minuten Vorbereitung, 10–12 Minuten Vortrag
HILFSMITTEL	Palandt, BGB; Thomas/Putzo, ZPO; Schönfelder, Deutsche Gesetze

■ SACHVERHALT

Kanzlei an der Lahn
Rechtsanwältin Dr. Leyla Kaya
Am Grün 28–30
35037 Marburg

Marburg, den 17.8.2021

* Die *Verfasserin* ist wissenschaftliche Mitarbeiterin am Claussen-Simon-Stiftungslehrstuhl für Rechtsvergleichung an der Bucerius Law School in Hamburg (Prof. Dr. Dr. h.c. mult. *Katharina Boele-Woelki*). Der Aktenvortrag ist der Entscheidung OLG Saarbrücken NJW-RR 2020, 141 nachempfunden.

1. Vermerk:

Heute erschien mit der Bitte um Beratung in der Kanzlei Frau Valeria Greco, Waldstraße 5 a, 35094 Lahntal-Brungershausen.

Frau Greco überreichte folgende Dokumente:

- Klageschrift vom 27.7.2021 (Anlage 1)
- PKH-Antrag vom 27.7.2021 (Anlage 2)
- Beschluss des AG Marburg vom 13.8.2021 (Anlage 3)
- Auszug aus dem Grundbuch (Anlage 4)
- Schreiben von RA Echt vom 3.8.2021 (Anlage 5)

Sodann schilderte sie folgenden Sachverhalt:

„Ich habe schlimme Probleme mit meinem Nachbarn, Herrn Otto Paschulke. Vor etwa zwei Jahren bin ich mit meiner Familie aufs Dorf nach Brungershausen gezogen. Mein Ex-Mann und ich haben auf einem Grundstück meiner Familie in der Waldstraße 5 a ein Haus gebaut. Seit der Trennung lebe ich mit meinen beiden Söhnen dort allein. Meine Eltern haben mir das Grundstück geschenkt. Ich bin heute die alleinige Eigentümerin.

Mein Grundstück liegt nicht direkt an der Waldstraße, sondern hinter dem Grundstück von Herrn Paschulke. Wenn wir zu unserem Haus wollen, müssen wir immer seinen Hof überqueren. Ich glaube, das stört ihn ziemlich. Ich kann das aber ja nun mal nicht ändern! Mit dem Auto gibt es keinen anderen Weg zu meinem Grundstück.

Bevor wir dort gebaut haben, wurde das Grundstück kaum genutzt, obwohl es schon immer Bauland war. Als es meine Eltern 1964 gekauft haben, war dort ausschließlich Wiese. Am Anfang haben meine Eltern auf dem Grundstück Landwirtschaft betrieben, später standen dann dort unsere Pferde. Die Hofeinfahrt von Herrn Paschulke mussten wir nur ganz selten benutzen, normalerweise sind wir zu Fuß über die Felder gekommen. Das hat sich jetzt natürlich geändert. Von Anfang an hat sich Herr Paschulke ständig beschwert, wenn wir über seinen Hof gefahren sind.

Ganz schlimm ist es allerdings erst im letzten Jahr geworden. Herr Paschulke hat an der Grenze zwischen seinem und meinem Grundstück eine riesige Toranlage installiert! Glaubt man das? Jedes Mal, wenn ich jetzt zu meinem Haus will, muss ich dieses dusselige Tor benutzen. Und das Beste ist ja: Das Tor lässt sich nur mit einer Fernbedienung oder über ein Tastenfeld bedienen und schließt nach 30 Sekunden automatisch. Und jetzt raten Sie mal, wem Herr Paschulke keine Fernbedienung gegeben hat! Richtig: Mir! Wenn ich mit dem Auto komme – und auf dem Dorf ist man wirklich aufs Auto angewiesen –, muss ich jedes Mal aussteigen, den Code ins Tastenfeld eingeben, wieder einsteigen und mich beeilen, dass ich rechtzeitig durch das Tor komme. Umständlicher geht es doch nicht! Das meinem Besuch oder der Post zu erklären, ist auch immer eine Herausforderung.“

Auf Nachfrage: „Das Tor befindet sich an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. An der Grenze zur Straße hat Herr Paschulke kein Tor und auch keinen Zaun angebracht – das würde ihn ja selbst beschränken und das will er sicher nicht. Wenn Sie mich fragen, ist das reine Schikane! Er will es mir einfach möglichst schwer machen.

Ich habe auch schon versucht, allein vor Gericht gegen Herrn Paschulke vorzugehen. Ich will, dass das Tor wekommt! Das geht doch so nicht! Ich habe deswegen den Sachverhalt genau geschildert und beantragt, dass Herr Paschulke die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Toranlage entfernen muss.

Ich habe dann auch gleich Prozesskostenhilfe beantragt, weil ich mir das sonst alles nicht leisten kann. Leider hat mir das Gericht letzte Woche diesen Beschluss zugestellt, in dem steht, dass ich keine Prozesskostenhilfe bekomme. Heißt das jetzt, dass ich verliere? Kann man gegen den Beschluss noch etwas machen? Oder meinen Sie, ich sollte das besser alles lassen, weil ich sowieso keine Chancen habe, zu gewinnen? Ich habe Ihnen jedenfalls mal alles mitgebracht, was ich vom Gericht bekommen habe. Ich würde Sie bitten, das zu prüfen.“

Auf weitere Nachfrage: „Mein Vater hat mir gesagt, dass wir seit dem Grundstückskauf das Recht haben, die Hofeinfahrt von Herrn Paschulke zu benutzen. Ich habe Ihnen deswegen auch diesen Auszug aus dem Grundbuch mitgebracht, das können Sie sich ja mal anschauen. Das habe ich leider erst erfahren, nachdem ich an das Gericht geschrieben habe.“

2. Neues Mandat eintragen, Handakte anlegen, Fristen notieren, unterschriebene Vollmacht und die von der Mandantschaft überreichten Unterlagen beifügen.

3. WV sodann

gez. RAin Dr. Kaya

Hinweis: Vom Abdruck der Anlagen 1 und 2 wird abgesehen. Sie haben den vorgetragenen Inhalt.

Anlage 3

4 C 543/20

– Beglaubigte Abschrift –

Amtsgericht Marburg
Beschluss

In Sachen

Valeria Greco, Waldstraße 5 a, 35094 Lahntal-Brungershausen

– Antragstellerin –

gegen

Otto Paschulke, Waldstraße 5, 35094 Lahntal-Brungershausen

– Antragsgegner –

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Michael R. Echt, Neue Landstraße 33, 35232 Dautphetal-Buchenau

hat das Amtsgericht Marburg am 13.8.2021 durch Richter Fuchssteiner beschlossen:

Der Antrag der Antragstellerin vom 27.7.2021 auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe wird abgelehnt.

Gründe

Die beabsichtigte Rechtsverfolgung hat keine hinreichende Aussicht auf Erfolg ...

Rechtsmittelbelehrung:

...

Marburg, 13.8.2021

Fuchssteiner
Richter am Amtsgericht

Hinweis: Von einem Abdruck der weiteren Ausführungen („...“) wird zu Prüfungszwecken abgesehen. Die formalen Anforderungen wurden eingehalten.

Anlage 4

[Abteilung II]
Amtsgericht
Marburg

Grundbuch von
Lahntal-Brungershausen

Blatt
25

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht in Breite von drei m zur Waldstraße) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 227 Bezug: Notarielle Bewilligung vom 8.7.1964 Eingetragen am 24.8.1964 ...

Hinweis: Flurstück Nr. 227 ist das Grundstück der Mandantin in der Waldstraße 5 a.

Anlage 5

Rechtsanwalt
Michael R. Echt, LL.M. (Cape Town)
Neue Landstraße 33
35232 Dautphetal-Buchenau

Buchenau, 3.8.2021

An das
AG Marburg
Universitätsstraße 48
35037 Marburg

In dem Rechtsstreit

Greco ./ Paschulke
Aktenzeichen: 4 C 543/20

zeige ich an, dass ich den Beklagten vertrete. In der mündlichen Verhandlung werde ich beantragen,

die Klage abzuweisen.

Zum Antrag auf Prozesskostenhilfe wird wie folgt Stellung genommen:

Der Antrag ist abzulehnen. Die Klage hat keine hinreichende Aussicht auf Erfolg.

Dass sich die Klägerin – wie sie vorträgt – von dem Tor beeinträchtigt fühlt, ist möglich. Dies hat jedoch nicht zur Folge, dass der Beklagte das Tor entfernen muss. Dass der Beklagte es überhaupt duldet, dass die Klägerin tagtäglich seinen Hof überquert, ist einzig seiner Großzügigkeit geschuldet. Der Klägerin steht schon kein solches Recht zu. Dies wird auch dadurch unterstrichen, dass die Klägerin und ihre Eltern die Hofeinfahrt jahrzehntelang kaum benutzt haben.

Vielmehr hat der Beklagte als Eigentümer jedes Recht, sein Grundstück vor Eindringlingen zu schützen und es dazu etwa zu umzäunen oder ein Tor anzubringen. Die Installation der Toranlage trägt daneben auch dem Interesse des Beklagten Rechnung, gefährlichen Situationen auf seinem Grundstück, wie sie etwa durch zu schnelles Fahren entstehen können, vorzubeugen.

Selbst wenn das Gericht feststellen sollte, dass das Tor irgendwelche Rechte der Klägerin beeinträchtigt, obliegt es immer noch dem Beklagten, zu entscheiden, wie dieser Beeinträchtigung abgeholfen werden soll. Eine Verurteilung zur Entfernung des Tors wird wohl kaum möglich sein.

Weiteren Vortrag im Rahmen der Hauptsache behalte ich mir ausdrücklich vor.

Echt
Rechtsanwalt

Bearbeitungsvermerk:

1. Versetzen Sie sich in die Lage von Rechtsanwältin Dr. Kaya und begutachten Sie das von der Mandantin mitgeteilte Begehren. Dabei sollen auch Überlegungen zur Zweckmäßigkeit des Vorgehens angestellt werden. Dem Gutachten ist ein Sachbericht voranzustellen.
2. Werden Anträge an ein Gericht empfohlen, so sind diese am Ende des Vortrages auszuformulieren.
3. Sollten weitere Informationen für erforderlich gehalten werden, so ist davon auszugehen, dass die Mandantin ergebnislos zur Aufklärung angehalten wurde.
4. Die Formalien sind in Ordnung. Der Streitwert wurde vom AG Marburg auf 1.500 EUR festgesetzt. Bei der Bearbeitung ist davon auszugehen, dass die Mandantin iSv § 114 I 1 ZPO bedürftig ist.
5. Marburg hat ein Amtsgericht und ein Landgericht und gehört zum OLG-Bezirk Frankfurt a.M. Lahntal-Brungershausen liegt im Bezirk des AG Marburg.
6. Zeitpunkt der Begutachtung ist der 17.8.2021. Alle Gesetze sind in der aktuellen Fassung anzuwenden.