

# Amtsgericht Hamburg

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 14 WEG; 921, 1004 BGB

1. Bei einer Kaimauer handelt es um eine Grenzanlage im Sinne des § 921 BGB.
2. Die Beeinträchtigung von Grenzanlagen nach § 921 BGB können die Eigentümer beider Grundstücke nach §§ , 823, 1004 BGB abwehren und zwar sowohl die Beeinträchtigung durch den Eigentümer des jeweils anderen Grundstücks als auch die Beeinträchtigung durch Dritte.
3. Daran ändert nichts, dass der Beklagte selbst Miteigentümer des einen Grundstücks ist und nicht von dem Eigentümer des anderen Grundstücks, sondern von seinen eigenen Miteigentümern in Anspruch genommen wird.
4. Im Bereich des Wohnungseigentumsrechts gibt es für das gemeinschaftliche Eigentum nach §§ 21f WEG Sonderregelungen, die einen generellen Rückgriff auf §§ , 1011, 432 BGB verbieten. Gleichwohl kann der einzelne Wohnungseigentümer aufgrund seines Teilrechts Abwehransprüche gegenüber Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums selbstständig durchsetzen.

AG Hamburg, Urteil vom 06.09.2019; Az.: 9 C 521/18

Das Amtsgericht Hamburg hat auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 13.08.2019 für Recht:

#### **Tenor:**

1. Das Versäumnisurteil vom 04.04.2019 wird aufrechterhalten.
2. Der Beklagte trägt die weiteren Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 1.500,- EUR abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

#### **Tatbestand:**

Der Beklagte ist Mitglied der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft. Auf die Teilungserklärung gem. Anlage K1 wird verwiesen. Die Parteien streiten über die Pflicht des Beklagten zur Entfernung eines Gerüsts für die Aufbewahrung von Surfboards und ähnlichen Gegenständen.

Das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft ist nördlich zum Isebekkanal hin belegen und dort durch eine Art Kaimauer begrenzt. An diese

Kaimauer hat der Beklagte zwei Gestelle angebracht, die jeweils aus mehreren parallel zur Wasseroberfläche verlaufenden Stangen bestehen. Wegen der Einzelheiten wird auf die "Anlage zum Klageantrag" verwiesen.

Auf der Versammlung vom 07.06.2018 beschlossen die Wohnungseigentümer, den Beklagten aufzufordern, das Gestell zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Sollte der Beklagte diesem Anliegen nicht nachkommen, ermächtigten sie den Verwalter zur Einleitung notwendiger rechtlicher Schritte. Die Verwaltung fordert den Beklagten erfolglos zur Entfernung auf.

Die Klägerin behauptet, die Mauer stehe vollständig auf dem Grundstück der WEG. Die Klägerin ist der Auffassung, bei dem Gestell handele es sich um eine unzulässige bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum. Für den Fall, dass die Außenseite der Kaimauer nicht auf dem Grundstück der WEG stehen sollte, diese jedenfalls nach § 35 i.V.m. § 42 Abs. 1 des Hamburgischen Wassergesetzes für die Unterhaltung der Mauer zuständig, weshalb ebenfalls ein interner Anspruch auf Beseitigung zu bejahen sei.

Das Gericht hat den Beklagten im schriftlichen Vorverfahren durch Versäumnisurteil vom 04.04.2019 kostenpflichtig verurteilt, das an der Begrenzungsmauer des Grundstücks zum Isebekkanal angebrachte Gestell gemäß den im Versäumnisurteil wiedergegebenen Fotos zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Der Beklagte hat gegen das Versäumnisurteil rechtzeitig Einspruch eingelegt.

Die Klägerin beantragt,

das Versäumnisurteil aufrechtzuerhalten.

Der Beklagte beantragt,

das Versäumnisurteil aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Der Beklagte behauptet, der Teil der Mauer, an dem das Gestell befestigt sei, befinde sich auf einem Grundstück der Freien und Hansestadt Hamburg. Er ist der Auffassung, es würde aufgrund lotrechter Teilung in diesem Bereich Alleineigentum der Stadt vorliegen.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Der zulässige Einspruch hat den Rechtsstreit in die Situation bei Säumnisentscheidung zurückversetzt.

## II.

Das Versäumnisurteil ist aufrechtzuerhalten, weil die zulässige Klage begründet ist.

Es kann dahinstehen, ob der relevante Teil der Mauer auf dem Grundstück der Klägerin oder auf dem Nachbargrundstück der Freien und Hansestadt Hamburg belegen ist. Es kann auch dahinstehen, ob die Mauer als ein Überbau vom einen auf das andere Grundstück zu werten ist, wofür wohl festzustellen wäre, aus welchem Anlass und zu welchem Zweck sie von wem errichtet wurde (vgl. dazu BGH, Urteil vom 27.03.2015, Az: V ZR 216/13, Rn. 23). Der ursprüngliche Zweck der Mauer kann auch dahinstehen, obwohl in der Tat nach den von Klägerseite genannten Vorschriften des Wasserrechts die Unterhaltspflicht für Gewässereinfassungen davon abhängt, in wessen Interesse sie errichtet wurden.

Jedenfalls aber kann die Klägerin den Beseitigungsanspruch auf §§ 823, 1004 BGB stützen, weil es sich bei der Kaimauer um eine Grenzanlage im Sinne des § 921 BGB handelt (vgl. zur Qualifikation von Gewässereinfassungen als Grenzanlagen umfassend BGH, a.a.O., Rn. 33 ff.).

Die Mauer ist eine Grenzeinrichtung. Auch nach dem Vortrag des Beklagten liegt sie zumindest teilweise auch auf dem Grundstück der WEG. Soweit er dies ursprünglich mit "Nichtwissen" bestritten hat, fragt sich bereits, ob dieses bestreiten angesichts § 138 Abs. 4 ZPO wirksam war, da es einen Umstand aus der eigenen Sphäre des Beklagten betrifft. Jedenfalls aber hat der Beklagte seinen Vortrag im Schriftsatz vom 05.07.2019 dahin konkretisiert, dass der Teil der Mauer, an dem sich die Halterungen befinden, auf dem Grundstück der Freien und Hansestadt stünde und deshalb lotrecht geteiltes Eigentum anzunehmen sei. Für die Annahme einer Grenzeinrichtung im Sinne des § 921 BGB ist dies aber unbeachtlich, sofern nur irgendein Teil der Einrichtung auf dem einen und irgendein Teil auf dem anderen Nachbargrundstück liegt (BeckOK BGB/Fritzsche, 51. Ed. 1.8.2019, BGB § 921 Rn. 4).

Die Mauer diene auch bei ihrer Errichtung dem Vorteil beider Grundstücke. Im Rahmen des § 921 BGB ist auf eine objektive Dienlichkeit abzustellen (Fritzsche, a.a.O., Rn. 6). Diese ist hier gegeben, da die Stützfunktion einerseits den Bestand des Hausgrundstücks und gleichzeitig die Schiffbarkeit des Isebekkanals sichert.

Soweit grundsätzlich eine Schaffung mit Zustimmung beider Nachbarn gefordert wird, wird diese vermutet, wenn die Grenzeinrichtung objektiv dem Vorteil beider Grundstücke dient (Fritzsche, a.a.O., Rn. 8).

Die Beeinträchtigung von Grenzanlagen nach § 921 BGB können die Eigentümer beider Grundstücke nach §§ 823, 1004 BGB abwehren und zwar sowohl die Beeinträchtigung durch den Eigentümer des jeweils anderen Grundstücks als auch die Beeinträchtigung durch Dritte (BeckOGK-BGB/Vollkommer, Stand 01.06.2019, § 921 Rn. 18).

Daran ändert nichts, dass der Beklagte selbst Miteigentümer des einen Grundstücks ist und nicht von dem Eigentümer des anderen Grundstücks, sondern von seinen eigenen Miteigentümern in Anspruch genommen wird. Vielmehr ist diese Konstellation bei den Beseitigungsklagen wegen unzulässiger baulicher

Veränderung am Gemeinschaftseigentum der unproblematische Regelfall, und es ist kein Grund ersichtlich, weshalb für den durch §§ 921f BGB über das unmittelbare Eigentum hinaus ausgeweiteten Rechtsgüterschutz anderes gelten sollte. Der Rechtsschutz von Miteigentümern untereinander richtet sich nur deshalb im Regelfall nicht nach § 1011 BGB, weil er von dem zugrundeliegenden Gemeinschaftsverhältnis überlagert ist (BeckOK BGB/Fritzsche, 51. Ed. 1.8.2019, BGB § 1011 Rn. 8). Im Bereich des Wohnungseigentumsrechts gibt es für das gemeinschaftliche Eigentum nach §§ 21f WEG Sonderregelungen, die einen generellen Rückgriff auf §§ , 1011, 432 BGB verbieten. Gleichwohl kann der einzelne Wohnungseigentümer aufgrund seines Teilrechts Abwehransprüche gegenüber Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums selbstständig durchsetzen (BeckOK BGB/Fritzsche, 51. Ed. 1.8.2019, BGB § 1011 Rn. 16). Für die gemeinsame Grenzanlage des WEG-Grundstücks mit einem Nachbargrundstück gelten diese Überlegungen gleichermaßen. Die Überlagerung kann ebenfalls nur aus dem Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander stammen, weshalb die Grenzziehung ebenso wie bei dem Gemeinschaftseigentum im engeren Sinn anhand der Teilungserklärung und der §§ 21 ff. WEG erfolgt.

Danach ist die Anbringung der Halterung an der Kaimauer unzulässig, da sie die übrigen Eigentümer über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt.

Zutreffend weist die Klägerin bereits darauf hin, dass die Halterung einen optischen Nachteil bedeutet. Dabei ist nicht mit dem Beklagten darauf abzustellen, ob der Nachteil noch größer wäre, wenn er seine Stand-Up-Paddeling-Boards einfach in dem Gemeinschaftsgarten ablegen würde, ggf. könnte dies möglicherweise auch untersagt werden. Dass die übrigen Eigentümer ebenfalls Wassersport betreiben, hindert den Beklagten daran, sich auf die "Unsichtbarkeit" der Halterung von Land aus zu berufen.

Darüber hinaus weist die Klägerin zutreffend und unwidersprochen darauf hin, dass die Bohrlöcher in der Stützmauer die Gefahr von eindringender Feuchtigkeit und damit insbesondere auch von Frostschäden vergrößern.

Schließlich ist die Klägerin auch aktivlegitimiert, weil die Eigentümer den Anspruch mit Beschluss vom 07.06.2018 vergemeinschaftet haben.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO, die Vollstreckbarkeitsentscheidung aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

IV.

Der Schriftsatz der Beklagtenseite vom 05.09.2019 hat bei der Entscheidung vorgelegen. Die rechtlichen Argumente wurden berücksichtigt, Anlass zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung bestand nicht.