DIE 43 FÄLLE

wichtigsten
nicht nur
für Anfangssemester

SACHENRECHT II

Immobiliarsachenrecht

Hemmer / Wüst

- Einordnungen
- Gliederungen
- Musterlösungen
- bereichsübergreifende Hinweise
- Zusammenfassungen

13. Auflage

EINFACH ▪ VERSTÄNDLICH ▪ KURZ

Vorwort

Die vorliegende Fallsammlung ist für **Studierende in den ersten Semestern** gedacht. Gerade in dieser Phase ist es wichtig, bei der Auswahl der Lernmaterialien den richtigen Weg einzuschlagen. **Auch in den späteren Semestern und im Referendariat** sollte man in den grundsätzlichen Problemfeldern sicher sein. Die essentials sollte jeder kennen.

Die Gefahr zu Beginn des Studiums liegt darin, den Stoff zu abstrakt zu erarbeiten. Nur ein **problemorientiertes Lernen**, d.h. ein Lernen am konkreten Fall, führt zum Erfolg. Das gilt für die kleinen Scheine / die Zwischenprüfung genauso wie für das Examen. In juristischen Klausuren wird nicht ein möglichst breites Wissen abgeprüft, vielmehr steht der Umgang mit konkreten Problemen im Vordergrund. Nur wer gelernt hat, sich die Probleme des Falles aus dem Sachverhalt zu erschließen, schreibt die gute Klausur. Es geht darum, Probleme zu erkennen und zu lösen. Abstraktes anwendungsunspezifisches Wissen, sog. „Träges Wissen“, täuscht Sicherheit vor, schadet aber letztlich.

Bei der Anwendung dieser Lernmethode sind wir Marktführer. Profitieren Sie von der über 49-jährigen Erfahrung des **Juristischen Repetitoriums hemmer** im Umgang mit Examensklausuren. Diese Erfahrung fließt in sämtliche Skripten des Verlages ein. Das Repetitorium beschäftigt **ausschließlich Spitzenjuristinnen und Spitzenjuristen**, teilweise Landesbeste ihres Examenstermins. Die so erreichte Qualität in Unterricht und Skripten werden Sie anderswo vergeblich suchen. Lernen Sie mit den Profis!

Ihre Aufgabe als Juristin oder Jurist wird es einmal sein, konkrete Fälle zu lösen. Diese Fähigkeit zu erwerben ist das Ziel einer guten juristischen Ausbildung. Nutzen Sie die Chance, diese Fähigkeit bereits zu Beginn Ihres Studiums zu trainieren. Erarbeiten Sie sich das notwendige Handwerkszeug anhand unserer Fälle. Sie werden feststellen: Wer Jura richtig lernt, dem macht es auch Spaß. Je mehr Sie verstehen, desto mehr Freude werden Sie haben, sich neue Probleme durch eigenständiges Denken zu erarbeiten. Wir bieten Ihnen mit unserer **juristischen Kompetenz** die notwendige Hilfestellung.

Fallsammlungen gibt es viele. Die Auswahl des richtigen Lernmaterials ist jedoch der entscheidende Aspekt. Vertrauen Sie auf unsere Erfahrungen im Umgang mit Prüfungsklausuren. Unser Beruf ist es, **alle klausurrelevanten Inhalte** zusammenzutragen und verständlich aufzubereiten. Prüfungsinhalte wiederholen sich. Wir vermitteln Ihnen das, worauf es in der Prüfung ankommt – verständlich – knapp – präzise.

Achten Sie dabei insbesondere auf die richtige Formulierung. Jura ist eine Kunstsprache, die es zu beherrschen gilt. Abstrakte Floskeln, ausgedehnte Meinungsstreitigkeiten sollten vermieden werden. Wir haben die Fälle daher bewusst kurz gehalten. Der Blick für das Wesentliche darf bei der Bearbeitung von Fällen nie verloren gehen.

Wir hoffen, Ihnen den Einstieg in das juristische Denken mit der vorliegenden Fallsammlung zu erleichtern und würden uns freuen, Sie auf Ihrem Weg in der Ausbildung auch weiterhin begleiten zu dürfen.

Karl-Edmund Hemmer & Achim Wüst

E-BOOK
DIE 43 WICHTIGSTEN FÄLLE SACHENRECHT II
IMMOBILIARSACHENRECHT

Autoren: Hemmer / Wüst

13. Auflage 2026

ISBN: 978-3-96838-415-3

DAS ERFOLGSPROGRAMM - IHR TRAINING FÜR KLAUSUR UND HAUSARBEIT

Das Immobiliarsachenrecht wird in den ersten Semestern des Studiums häufig vernachlässigt. Gerade in dieser Phase sollte man sich aber einen Überblick über die Grundsystematik dieses recht komplizierten Rechtsgebietes verschaffen. Später kann man auf dieser Basis aufbauend leichter die Examensklausuren in diesem Bereich begreifen. Die Klausurrelevanz dieses Rechtsgebietes sollte man nicht unterschätzen. So bieten insbesondere die Grundpfandrechte und das Vormerkungsrecht hervorragende Verknüpfungsmöglichkeiten mit dem Schuldrecht.

Die Darstellung erfolgt wie gewohnt fallbezogen, damit wichtige Aufbaufragen nicht zu kurz kommen und eine systematische Gliederung der Probleme möglich ist.

Inhalt:

- Das Eigentum am Grundstück
- Die Eigentumsübertragung bei Grundstücken
- Die Vormerkung
- Grundpfandrechte

Autoren: Hemmer/Wüst

INHALTSVERZEICHNIS

E-BOOK
DIE 43 WICHTIGSTEN FÄLLE SACHENRECHT II
IMMOBILIARSACHENRECHT

DAS ERFOLGSPROGRAMM - IHR TRAINING FÜR KLAUSUR UND HAUS-ARBEIT

KAPITEL I: DAS GRUNDSTÜCKSEIGENTUM

FALL 1:
Der Schutz des unwissenden Eigentümers

FALL 2:
Immissionen über Immissionen

KAPITEL II: DIE ÜBEREIGNUNG EINES GRUNDSTÜCKS

1. ABSCHNITT: DER ERWERB VOM BERECHTIGTEN

FALL 3:
Die verunglückte Auflassung

FALL 4:
Auflassung - aber nur unter einer Bedingung

2. ABSCHNITT: DER ERWERB VOM NICHTBERECHTIGTEN

FALL 5:
Die konkludente oder nachträgliche Genehmigung

FALL 6:
Der Erwerb vom Nichtverfügungsbefugten

FALL 7:
Der Erwerb vom Nichtberechtigten

FALL 8:
Der Erwerb eines Dritten vom Nichtberechtigten

FALL 9:

Der Vorerbe und seine Beschränkungen

FALL 10:

Der Schutzbereich des § 892 I S. 2 BGB

FALL 11:

Der Rückerwerb vom „Berechtigten“

FALL 12:

Das Zusammenspiel von § 892 BGB und § 2366 BGB

3. ABSCHNITT: DIE VORMERKUNG

FALL 13:

Der bedingte und der künftige Anspruch

FALL 14:

Der gutgläubige Ersterwerb

FALL 15:

Der gutgläubige Zweiterwerb

FALL 16:

Der Wirkungsbereich einer Vormerkung

FALL 17:

Die Frage des vormerkungsfreien Erwerbs

4. ABSCHNITT: DAS ANWARTSCHAFTSRECHT

FALL 18:

Das Anwartschaftsrecht des Erwerbers

5. ABSCHNITT: DAS DINGLICHE VORKAUFSRECHT

FALL 19:

Die Ansprüche des Vorkaufsberechtigten

6. ABSCHNITT: DER RECHTSERWERB KRAFT GESETZES

FALL 20:

Der Übergang des Eigentums im Zuge eines Hoheitsaktes

KAPITEL III: DIE BELASTUNG EINES GRUNDSTÜCKS

1. ABSCHNITT: DIE HYPOTHEK

FALL 21:

Die Grundvoraussetzungen einer Buchhypothek

FALL 22:

Die Bestellung einer Briefhypothek

FALL 23:

Akzessorietät der Hypothek: Künftige und nichtige Forderungen

FALL 24:

Fehlende Verfügungsbefugnis beim Erwerb einer Buchhypothek

FALL 25:

Gutgläubiger Ersterwerb einer Briefhypothek

FALL 26:

Die Übertragung einer Hypothek und der gutgläubige Zweiterwerb

FALL 27:

Die Überwindung des sog. Doppelmangels

FALL 28:

Der Begriff des Kettenerwerbs

FALL 29:

Das Verbot der ungerechtfertigten Doppelbelastung

FALL 30:

Forderungsbegleichung und Zahlungen auf die Hypothek

FALL 31:

Forderungs- und grundpfandrechts bezogene Einwendungen und Einreden

FALL 32:

Der Haftungsumfang einer Hypothek

FALL 33:

Die Sicherungshypothek

FALL 34:

Die Gesamthypothek

2. ABSCHNITT: DIE GRUNDSCHULD

FALL 35:

Die Bestellung einer Grundschuld und der Sicherungsvertrag

FALL 36:

Die Übertragung der Grundschuld und der gutgläubige Zweiterwerb

FALL 37:

Die Vermeidung der Doppelzahlungsverpflichtung des Schuldners

FALL 38:

Einreden des Sicherungsgebers bei Einreden und Einwendungen des Schuldners

FALL 39:

Die grundpfandrechtsbezogenen Einreden des Eigentümers

FALL 40:

Zahlungen des Schuldners auf die Forderung bei Personenidentität

FALL 41:

Zahlung und Regress bei Personenverschiedenheit

FALL 42:

Die Zahlung eines von mehreren Sicherungsgebern

FALL 43:

Der Löschungsanspruch aus § 1179a BGB

STICHWORTVERZEICHNIS

KAPITEL I: DAS GRUNDSTÜCKSEIGENTUM

FALL 1:

Der Schutz des unwissenden Eigentümers

Sachverhalt:

Grundstückseigentümer E bemerkt, dass Nachbar N immer wieder mit seinem PKW am Rande über das Grundstück des E fährt. Als er den N daraufhin von seinem Grundstück verweist und ihm jede weitere Überfahrt verbietet, erwidert dieser nur, er sei notgedrungen auf diesen „Schleichweg" angewiesen, weil er ansonsten mit der Benutzung der öffentlichen Verkehrswege einen Umweg von 900 m in Kauf nehmen müsse. Außerdem sei sein Haus an der Nordseite zudem 50 m von einem öffentlichen Weg entfernt und nur über das Grundstück des E könne er von der Südseite her bequem an sein Wohnhaus heranfahren. Der in Grundstücksangelegenheiten völlig unkundige E lässt diese Gründe des N nicht gelten und will, dass die Belästigungen endlich aufhören, bevor sein Grundstück durch das Befahren noch Schaden nimmt. Er stellt dem beauftragten Anwalt folgende Fragen:

***Frage 1:** Was genau umfasst das Eigentum an einem Grundstück?*

***Frage 2:** Welche allgemeinen rechtlichen Befugnisse hat ein Grundstückseigentümer?*

***Frage 3:** Welche Ansprüche kann E speziell gegen den N geltend machen?*

I. Einordnung

In manchen Examensklausuren werden in direktem Bezug auf die gestellten Fälle zunächst in abstrakter Form praxisrelevante Problemstellungen aus der konsiliarischen Tätigkeit eines Juristen abgefragt, und erst gegen Ende der Klausur wird auf die typische studentische Prüfung von Anspruchsgrundlagen übergeleitet. Diese beabsichtigte Verzögerung sorgt für eine völlig neue, verwirrende und nicht einstudierte Prüfungssituation, auf die nur der flexible und auf Verständnis der Materie bauende Klausurbearbeiter in der gebotenen Kürze reagieren kann.

Der Schlüssel zum Erfolg ist ein lediglich sauberes und systemisch logisches Vorgehen:

Fragen 1 und 2: Erstellen Sie zu jeder einzelnen abstrakten Fragestellung ähnlich einer Klausurgliederung eine Übersicht über die wichtigsten Fakten und bringen Sie diese in eine juristisch schlüssige Reihenfolge.

Versuchen Sie dabei Ihre Gedanken immer mit Gesetzesfundstellen zu fixieren und mit Beispielen zu untermauern.

Frage 3: Richtet der Klausurersteller wie hier seine Fragen nicht speziell auf Herausgabe- oder Schadensersatzansprüche, ist es fallentscheidend, ganz genau zu bestimmen, was der Anspruchsteller von seinem Anspruchsgegner fordern könnte.

Sollte sich dies nicht unmittelbar aus den Sachverhaltsumständen ergeben, müssen Sie überlegen, was primär dem wirtschaftlichen Interesse des Klägers entsprechen könnte.

hemmer-Methode: Denken Sie dabei immer an den Grundsatz „Wer von Wem Was Woraus?"

Im vorliegenden Fall ist klar, dass E ausschließlich das weitere Befahren seines Grundstückes verhindern möchte.

Die gewünschte Rechtsfolge ist folglich das Unterlassen einer Handlung des N, die einschlägige Anspruchsgrundlage der **§ 1004 I S. 2 BGB**. Mangels Eintritt eines konkreten Schadens scheidet ein Anspruch aus den §§ 823 ff. BGB aus. Nicht vergessen werden darf die Prüfung des Besitzschutzanspruches aus § 862 BGB.

II. Gliederung

Frage 1:

1. Grundstück im Rechtssinn

Vermessener Teil der Erdoberfläche, sowie Luftraum über und Erdkörper unter der Oberfläche

Wesentliche Bestandteile, §§ 93, 94 BGB

§ 96 BGB

Ausnahme: Scheinbestandteile, § 95 BGB

2. Grundstück im wirtschaftlichen Sinn

Zubehör, § 97 BGB

Frage 2:

Ausgangsnormen: §§ 903-924 BGB

1. Positive Befugnisse

- Übereignung
- Eigentumsaufgabe
- Belastung mit beschränkt dinglichen Rechten
- Tatsächlich durch Besitz, Benutzung, Veränderung, Verbrauch
- Befugnisse gegen Nachbarn aus §§ 907-911 BGB

2. Negative Befugnisse

- Ausschluss der Einwirkung von Dritten auf das Grundstück
- Schutzrechte aus §§ 227, 1004, 985, 823, 826 BGB

Frage 3:

1. Anspruch auf Unterlassen der Eigentumsstörung aus § 1004 I S. 2 BGB

- Anspruchssteller ist Eigentümer (+)
- Eigentumsbeeinträchtigung (+), tatsächliches Betreten oder Befahren reicht aus
- Anspruchsgegner ist Störer (+)
- **(P):** Keine Duldungspflicht aus § 1004 II BGB
  -> hier evtl. Recht des N auf Notweg nach § 917 I BGB

2. Anspruch auf Unterlassen der Besitzstörung aus § 862 BGB

- Anspruchssteller ist Besitzer
- Besitzstörung durch verbotene Eigenmacht, § 858 BGB
- Anspruchsgegner ist Störer
- Kein Ausschluss aus § 862 II BGB
- Kein Erlöschen nach § 864 BGB

3. Anspruch auf Schadensersatz nach § 823 I BGB

Kein entstandener Schaden

Außerdem Verschulden des N nicht ersichtlich

III. Lösung Frage 1

1. Grundeigentum

Das Eigentum an einem Grundstück besteht nicht nur an dem räumlich abgetrennten Teil der Erdoberfläche, das katastermäßig vermessen und im Grundbuch auf einem gesonderten Grundbuchblatt oder unter einer besonderen Nummer eines gemeinschaftlichen Grundbuchblattes geführt wird. Es umfasst auch den Erdkörper unter der Oberfläche und den darüber liegenden Luftraum, § 905 S. 1 BGB.

2. Wesentliche Bestandteile, § 93 BGB und die Ergänzung aus § 94 BGB

Ferner gehören zum Grundstück im rechtlichen Sinn die wesentlichen Bestandteile i.S.d. § 93 BGB. Bestandteile sind sowohl die Teile einer natürlichen Sacheinheit als auch die unselbständigen Teile einer zusammengesetzten Sache.

Sie sind immer dann als wesentlich einzustufen, wenn sie nach der allgemeinen Verkehrsanschauung nicht voneinander getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere Teil zerstört oder in seinem Wesen verändert wird.

hemmer-Methode: Gesetzeswortlaut beachten! Wesentliche Bestandteile können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein! Wird eine bewegliche Sache mit einem Grundstück dergestalt verbunden, dass sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird, so erstreckt sich das Eigentum an dem Grundstück auf diese Sache, § 946 BGB.
Sie kann folglich nicht selbständig übereignet werden, sondern das Eigentum geht kraft Gesetzes über.

Der § 93 BGB erfährt gerade für das Grundstücksrecht durch den § 94 BGB eine wichtige Ergänzung. Nach § 94 I BGB gehören zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks zum einen die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbeson-

dere Gebäude und Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen, zum anderen nach § 94 II BGB die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen, wie z.B. Dachgebälk, Heizungsanlage, Fenster, Türen etc.

3. Mit dem Grundstück verbundene Rechte nach § 96 BGB

Nicht zu vergessen ist in diesem Zusammenhang die Regelung des **§ 96 BGB**. Nach dessen Wortlaut gelten Rechte, die mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden sind, als Bestandteile des Grundstückes. Die Rede ist vor allem von subjektiv dinglichen Rechten, die dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks hinsichtlich eines dienenden Grundstücks zustehen, wie z.B. Grunddienstbarkeit §§ 1018 ff. BGB, Reallasten §§ 1105, 1110 BGB, dingliches Vorkaufsrecht, §§ 1094 ff. BGB etc.

4. Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Bewertet man ein Grundstück rein nach wirtschaftlichen Aspekten (Grundstück im wirtschaftlichen Sinn) muss auch sämtliches **Zubehör** zum Grundstückseigentum gezählt werden.

Unter Zubehör sind die selbständigen beweglichen Sachen zu verstehen, die dazu bestimmt sind, der Hauptsache zu dienen und die zu ihr in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen, § 97 BGB, wie z.B. Maschinen, Baumaterialien, Kfz.

hemmer-Methode: Achtung bei der Fallbearbeitung!! Zubehörteile sind wie die nicht wesentlichen Bestandteile rechtlich selbständige Sachen und können ohne das Grundstück als Hauptsache übereignet werden. Dennoch hat der Gesetzgeber der besonderen Verbindung zwischen diesen Komponenten in den Regelungen der §§ 926 I S. 2, 1120 BGB und § 865 ZPO Rechnung getragen.

5. Scheinbestandteile, § 95 BGB

Im Gegensatz hierzu gehören solche Sachen nicht zu den Bestandteilen eines Grundstücks, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind, § 95 BGB. Diese sog. Scheinbestandteile, wie beispielsweise vom Mieter oder Pächter zu besonderen Zwecken errichtete Baulichkeiten, Holzhäuser, Teppichböden bleiben rechtlich selbständige bewegliche Sachen und unterliegen den für diese geltenden Regeln.

IV. Lösung Frage 2

Die Ausgangsnorm des § 903 BGB unterteilt die Befugnisse eines Eigentümers in eine positive und in eine negative Komponente.

1. Positive Befugnisse

Erste umschreibt die innere Beziehung des Eigentümers zu seiner Sache. Er kann nach seinem Willen mit ihr verfahren, d.h. die Sache besitzen, benutzen, verbrauchen, zerstören, übereignen oder sie mit beschränkt dinglichen Rechten belasten. Geht es speziell um Nachbargrundstücke bzw. um Gefahren die für ein Grundstück von einem Nachbargrundstück ausgehen, haben die §§ 907-909 BGB besondere Befugnisse des Eigentümers in Form von spezifischen Abwehransprüchen zum Gegenstand.

2. Befugnisse negativen Charakters

In negativer Richtung hat der Eigentümer zugleich sämtliche Befugnisse, dritte Personen von jeglicher Einwirkung auf die Sache (Wegnahme, Zerstörung, Beschädigung, unbefugte Benutzung des Eigentums) auszuschließen. In diesem Sinn steht ihm zum absoluten und effektiven Schutz seiner Eigentumsrechte mit den §§ 227, 823, 826, 985, 1004 BGB ein umfangreicher Normenkomplex zur Verfügung.

3. Gesetzlich eingeschränkte Reichweite, §§ 904 ff. BGB

Wie die Lektüre der §§ 904 ff. BGB aber auch zeigt, gewährt das Gesetz diesen Eigentumsschutz gerade im Grundstücksrecht nicht grenzenlos. Dritteinwirkungen sind den gesetzlichen Regelungen zufolge zu tolerieren, wenn das Eigentümerinteresse nicht schutzbedürftig erscheint oder die Belange des Einwirkenden höher einzustufen sind.

Aus diesen Gründen muss ein Eigentümer Einwirkungen auf sein Grundstück immer dann dulden, wenn die Voraussetzungen der § 904 S. 1 BGB (Notstand), § 905 S. 2 (Einwirkungen in großer Höhe oder Tiefe), § 906 BGB (privatrechtlicher Immissionsschutz), § 912 I BGB (Überbau) oder § 917 I S. 1 BGB (Notwegerecht) vorliegen.

V. Lösung Frage 3

1. Anspruch aus § 1004 I S. 2 BGB

E könnte gegen den N einen Anspruch aus § 1004 I S. 2 BGB haben, wenn die Voraussetzungen des § 1004 I BGB vorlägen und der E dem N gegenüber nicht gem. § 1004 II BGB zur Duldung verpflichtet wäre.

a) Anspruchsteller ist Eigentümer

E als Anspruchsteller war Eigentümer des Grundstücks, über welches N gefahren ist.

b) Eigentumsbeeinträchtigung

Es müsste eine Eigentumsbeeinträchtigung in anderer Weise als durch Besitzentziehung oder -vorenthaltung vorliegen. Eine Beeinträchtigung ist jeder dem Inhalt des Eigentums widersprechende Eingriff in die rechtliche oder tatsächliche Herrschaftsmacht des Eigentümers, wie z.B. eine rechtsgeschäftliche Verfügungen, die tatsächliche Benutzung, die Verursachung von Immissionen oder die sonstige Be- und Verhinderung tatsächlicher Nutzung.

Im vorliegenden Fall hat N das Grundstück des E mehrmals überfahren und dadurch das Grundstück unbefugt benutzt.

Eine tatsächliche Eigentumsbeeinträchtigung liegt mithin vor.

c) Anspruchsgegner ist Störer

N müsste Störer gewesen sein. Nach dem BGH ist Störer jeder, auf dessen Willen der beeinträchtigende Zustand zurückgeht und von dessen Willen die Beseitigung abhängt. In diesem Zusammenhang ist zwischen Handlungs- und Zustandsstörer zu unterscheiden: Handlungsstörer ist derjenige, welcher die Eigentumsbeeinträchtigung durch sein Verhalten, sei es durch aktives Tun oder pflichtwidriges Verhalten, adäquat kausal verursacht.

Zustandsstörer ist dagegen jeder, der die Herrschaft über eine gefahrbringende Sache ausübt, durch welche die Störung allein oder mitverursacht wird, wenn die Beseitigung der Störung vom Willen des Störers abhängt.

N hat durch das aktive Befahren des fremden Grundstücks das Eigentum des E beeinträchtigt. Er ist Handlungsstörer.

d) Wiederholungsgefahr

In der Zukunft ist in der Tat mit weiteren Beeinträchtigungen durch Überfahrten des N zu rechnen, so dass ein Unterlassungsanspruch des E gegeben ist, § 1004 I S. 2 BGB.

e) Duldungspflicht aus § 1004 II BGB

Äußerst problematisch ist jedoch, ob der Unterlassungsanspruch des E eventuell durch den § 1004 II BGB ausgeschlossen sein könnte. Dies wäre dann zu bejahen, wenn E zur Duldung verpflichtet wäre.

Einschlägige Duldungspflichten können sich aus Verträgen, aus dem nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnis (§ 242 BGB), aus den Regelungen der §§ 906, 904 S. 1, 912 I, 917 I BGB, kraft eines VA oder aus dem BImSchG ergeben.

Hier könnte sich N möglicherweise auf § 917 I BGB berufen.

Fehlt demnach einem Grundstück die zur ordnungsgemäßen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden, § 917 I S. 1 BGB.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall zweifelhaft.

Zwar besitzt das Grundstück des N tatsächlich keine direkte Verbindung, weil die Entfernung zum nächsten öffentlichen Weg 50 m beträgt. Die erste Voraussetzung des § 917 I S. 1 BGB wäre damit erfüllt.

Eine Duldungspflicht für einen Notweg darf aber grds. nur dann ausgesprochen werden, wenn eine Verkehrsverbindung zu dem Grundstück für eine ordnungsgemäße Benutzung unerlässlich ist und somit die Überquerung des angrenzenden Grundstückes auch wirklich notwendig ist.

Die Rspr. wendet hier aufgrund des Eingriffs in ein grundrechtlich geschütztes Rechtsgut einen sehr strengen Maßstab an und erachtet die rein persönlichen oder vorübergehend außergewöhnlichen Bedürfnisse des vermeintlich Notwegberechtigten allein als nicht maßgebend und entscheidend an. Vielmehr sind alle konkreten Umstände des Einzelfalles, also die objektiv schützenswerten Bedürfnisse und Interessen beider Parteien gegeneinander abzuwägen, wobei insbesondere auch die Größe, Umgebung und Zweckbestimmung des verbindungslosen Grundstückes einer besonders genauen Prüfung unterzogen werden muss.

Im vorliegenden Fall bringt N lediglich vor, dass er von der Südseite her bequemer auf sein Grundstück einfahren könne und er sich zudem einen Umweg von 900 m, einschließlich eines weiteren Fußmarsches von 50 m ersparen könne. Diese reinen Bequemlichkeits- und Praktikabilitätsgründe des N können jedoch allein keineswegs höherwertig als die entgegenstehenden Eigentumsrechte des E eingestuft werden.

Eine andere Entscheidung wäre eventuell dann zu treffen, wenn der Umstand hinzukäme, dass für N überhaupt keine oder keinesfalls ausreichende Zufahrtsmöglichkeit zu seinem Hausgrundstück bestünde und dieser Missstand nur durch eine Überquerung des

Grundstücks des E aufgehoben werden könnte.

Für N besteht jedoch in einer Entfernung von 50 m eine andere und auch ausreichende Straßenanbindung, durch deren Nutzung bis auf die Einschränkung der persönlichen Bequemlichkeit keine weiteren Unannehmlichkeiten erwachsen und der PKW dort problemlos abgestellt werden kann.

Aufgrund des großen Missverhältnisses der beiden entgegenstehenden Interessen sind deshalb die geringen Zeitverzögerungen sowie die unbequemeren und teureren, jedoch im Verhältnis unbedeutenden Umwege eher von N in Kauf zu nehmen, bevor sie sich zu Lasten des E auswirken und eine ungerechtfertigte Einschränkung von Eigentumsrechten bedeuten würden.

Bemerkenswert ist jedoch, dass selbst wenn in gewisser Entfernung eine andere ausreichende Straßenanbindung genutzt werden konnte, die Rspr. in Einzelfällen den Antragstellern dennoch ein Notwegerecht über das Nachbargrundstück zugesprochen hat. Diese Ausnahmen hatten aber zum einen gemeinsam, dass es sich bei den verbindungslosen Grundstücken stets um gewerblich genutzte Flächen gehandelt hatte und deren Betrieb das Laden und Transportieren von schweren Lasten direkt vor Ort erforderte und deshalb nicht über eine Distanz von 50 m abgewickelt werden konnte. Zum anderen wurden in all diesen Fällen einvernehmliche Lösungen gefunden, indem die Eigentümer des überfahrenen Grundstücks nur geringfügig beeinträchtigt wurden (nur sehr kleine am Rand des belasteten Grundstücks liegende Grundstücksflächen werden für die Zufahrt genutzt), so dass eine Vernachlässigung derer Eigentumsrechte im Sinne einer größtmöglichen Effektivität gerechtfertigt war. Die erste erforderliche Ausnahmevoraussetzung erfüllen reine Wohngrundstücke wie das des N sicher nicht, so dass auch eine direkte Zufahrt mit einem KFZ zu keiner Zeit notwendig ist.

Die Voraussetzungen des § 917 I BGB sind i.E. nicht erfüllt. E hat die Benutzung seines Grundstücks i.S.d. § 1004 II BGB durch N nicht zu dulden.

Ein Unterlassungsanspruch aus § 1004 I S. 2 BGB ist zu bejahen.

1. Anspruch aus § 862 BGB

Zum selben Ergebnis kommt man auch bei der Prüfung des Besitzschutzanspruches aus § 862 BGB.

E ist unmittelbarer Eigenbesitzer seines Grundstückes. N hat als Handlungsstörer (s.o.) den E ohne dessen Willen in seinem Besitz gestört. Da das Gesetz i.S.d. § 858 I BGB diese Besitzstörung nicht gestattet, handelte N zudem widerrechtlich und i.E. mit verbotener Eigenmacht.

Für einen Ausschluss nach § 862 II BGB bzw. nach § 864 BGB ist nichts ersichtlich.

2. Anspruch aus § 823 I BGB

In der Tat stellt die Eigentums- und Besitzstörung eine rechtswidrige Rechtsgutsverletzung i.S.d. § 823 I BGB dar.

Laut seiner eigenen Aussage möchte E gegen den N vorgehen, bevor sein Grundstück noch einen Schaden nimmt. Mangels derzeitigen Schadenseintritts scheidet folglich ein Anspruch aus § 823 I BGB aus. Darüber hinaus dürfte sich der E beim Nachweis eines Verschuldens des N schwer tun.

3. Ergebnis

E kann gegen den N Unterlassungsansprüche aus §§ 1004 I S. 2 und 862 BGB geltend machen.

VI. Zusammenfassung

Nachbarrechtliche Streitigkeiten sind nicht nur in der Praxis, sondern auch bei den Klausurerstellern beliebt. Fallentscheidend ist es, über die §§ 1004 I und 862 BGB richtig in die Klausur einzusteigen, um anschließend die §§ 903 ff. BGB oder öffentlich-rechtliche Normen des BImSchG, der LärmschutzVO oder des AtomG in die Prüfung miteinzubeziehen.

Einzelwissen bzgl. dieser Rechtsnormen wird von Ihnen sicher nicht verlangt. Es wird jedoch erwartet, dass anhand des Gesetzestextes sauber subsumiert und gut argumentiert wird.

Schließlich sind das Grundstückseigentum und dessen Umfang nicht nur bei abstrakten Fragestellungen oder in der mündlichen Prüfung wichtig.

Eine umfangreiche Kenntnis ist auch im Hypothekenrecht i.R.d. § 1147 BGB und einer anschließenden Zwangsversteigerung unerlässlich, wenn es darum geht, welche Bestandteile eines Grundstücks in den Haftungsverband einer Hypothek fallen, §§ 1120 ff. BGB.

VII. Zur Vertiefung

Ausführlich zum Umfang des Grundstücksrechts und den Befugnissen des Eigentümers

- Hemmer/Wüst Sachenrecht III, Rn. 13 f.

Zu den Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse durch § 917 I BGB

- Hemmer/Wüst Sachenrecht III, Rn. 37.

Über den Eigentumsschutz nach § 1004 I BGB

- Hemmer/Wüst Sachenrecht I, Rn. 422 ff.

Der Besitzschutzanspruch aus § 862 BGB

- Hemmer/Wüst Sachenrecht I, Rn. 221.

Zum Schadensersatz bei unbefugtem Parken auf Privatparkplatz

- BGH, Life&LAW 08/2009, 511 ff.; 12/2012, 853 ff.

Zur Eigenschaft „wesentlicher Bestandteil“ bei einem im Erdreich vergrabenen Öltank

- BGH, Life&LAW 04/2013, 257 ff.

Zu der Frage, ob eine Windkraftanlage Scheinbestandteil ist

- BGH, Life&LAW 08/2017, 521 ff.; 03/2022, 145 ff. (zur PV-Anlage)

Sofern ein Notwegerecht besteht, erfasst es auch das Überfahren des anderen Grundstücks zum Zwecke des Parkens

- BGH, Life&LAW 07/2025, 459 f.

FALL 2:

Immissionen über Immissionen

Sachverhalt:

Dem Grundstückseigentümer G ist das sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Baumaterialienlager der Baufirmeninhabers N in vielerlei Hinsicht ein Dorn im Auge. Er beabsichtigt aus folgenden Gründen gerichtlich gegen den N vorzugehen:

1. G ist der Grundsatzmeinung, ein Baustofflager habe schon aus ästhetischen Gründen nichts in einem Wohngebiet zu suchen. Diese Einschränkung müsse ausreichen, um eine Schließung zu erreichen.

2. Durch das Befahren des Firmengeländes mit schweren Maschinen werden große Gesteinsbrocken durch die Luft gewirbelt und landen schließlich auf dem Grundstück des G. G möchte, dass die Gesteinsbrocken entfernt werden. N ist der Meinung dass dies bei dem Betrieb eines Baufirmengeländes üblich sei und vom G geduldet werden müsse.

3. N hat, um mit seinen Arbeitern auf den Baustellen ständig in Kontakt bleiben zu können, auf seinem Firmengebäude eine Sprechfunkantenne angebracht. G will deren Abbau bewirken. Als Gründe bringt er hervor, er sei in seinem Ausblick gestört, außerdem werfe „dieses Monstrum" Schatten auf seinen Grund und Boden.

4. Die Fahrer von Baustoffzulieferfirmen bleiben in Wartezeiten, bevor sie schließlich auf das Firmengelände des N einfahren, mehrmals in der Woche bis zu 5 Minuten mit laufendem Motor in unmittelbarer Nähe zum Haus des G stehen. G möchte in Zukunft von diesem unerträglichen Lärm und Dieselgeruch nicht mehr belästigt werden.

5. An der Grundstücksgrenze steht eine alte Kastanie, deren Laub nicht nur sämtliche Dachrinnen verstopft, sondern auch die Beete des G abdeckt und darin gepflanztes Gemüse im Wachstum behindert. Der im Verhältnis übermäßige Laubabwurf bringt zudem erhöhte Reinigungs- und Entsorgungskosten mit sich, die G von N ersetzt oder zumindest annähernd ausgeglichen haben möchte. Dabei sollen auch Schäden Berücksichtigung finden, die durch herabfallende Kastanien am Gemüse und an Jungbäumen entstanden sind. Der N sieht das seiner Meinung nach widersprüchliche Verhalten des G nicht ein, zumal eine starke Begrünung gerade das Ortsbild ihrer Waldrandgemeinde ausmacht und schon immer landschaftstypisch mit sehr viel Laubanfall zu rechnen war.

6. Die auf dem Areal des N abgelagerten Schalhölzer bieten Ratten hervorragende Nistplätze, so dass sich diese rasend schnell vermehren und auf der Suche nach neuen Revieren auf das Grundstück des G ausweichen. Schnell entstehen an neu gepflanzten Nutzbäumen Verbissschäden, welche G von N bezahlt haben möchte.

7. G versucht zudem für die Zukunft zu verhindern, dass die Hauskatze des N über sein Grundstück streunt. N hingegen ist der Ansicht, dass ein Tier unbedingt seinen Auslauf brauche und aufgrund der seltenen und hauptsächlich zur Nachtzeit stattfindenden Übertritte der Katze doch nicht wirklich von einer Störung die Rede sein könne.

***Frage:** Wie wird das Gericht bei einer zulässigen Klage des G entscheiden?*

I. Einordnung

Angesichts dieser vielen Anspruchsposten ist es hinsichtlich eines logischen Klausuraufbaus immer sehr hilfreich, zunächst wieder nach dem Grundsatz „Wer von Wem Was Woraus?" vorzugehen. Häufig ist es so, dass mehrere Ansprüche des Klägers mit denselben Anspruchsgrundlagen verfolgt werden und deshalb innerhalb einer Gesamtprüfung zusammengefasst werden können. So auch hier: G verlangt neben der Beseitigung (Baustofflager an sich, Gesteinsbrocken, Antenne) und dem Unterlassen (Lärmbelästigung, Herumstreunen der Katze), auch den Ersatz seiner Schäden (Verbissschaden durch Rattenbefall), und Aufwendungen (Kosten für die Laubbeseitigung).

Es bietet sich hier in der Niederschrift also geradezu an, diesen Schwerpunkten vier große Abschnitte zu widmen. Anhand eines solchen allgemeingültigen Aufbaus wird dann erfahrungsgemäß auch schnell die didaktische Systematik erkennbar, warum der Klausurersteller gerade diese Anspruchsgegenstände ausgewählt hat bzw. welche Unterschiede zwischen ihnen vom Examenskandidaten unbedingt erkannt und herausgearbeitet werden müssen.

II. Gliederung

Teil I:
Beseitigungsansprüche des G (Gesteinsbrocken, Baustofflager, Antenne)

1. Anspruch aus § 1004 I S. 1 BGB (+/-)

Anspruchsteller ist Eigentümer (+)

(P): Eigentumsbeeinträchtigung: Gesteinsbrocken (+), „Antenne" als negative Einwirkung (-), „Baustofflager an sich" als ideelle Einwirkung (-)

Anspruchsgegner ist Störer (+)

(P): Duldungspflicht gem. § 1004 II BGB (-) -> Gesteinsbrocken als Grobimmission gerade nicht von § 906 BGB erfasst

Ergebnis: Bzgl. Gesteinsbrocken § 1004 I S. 1 BGB (+)

2. Anspruch aus § 862 I S. 1 BGB (+/-)

Teil II:
Unterlassungsansprüche des G gegen den N (Motorenlärm, Hauskatze)

1. Anspruch aus § 1004 I S. 2 BGB (+/-)

Anspruchsteller ist Eigentümer (+)

(P): Eigentumsbeeinträchtigung:

-> Unzul. Halten mit laufendem Motor (+); Betreten durch Hauskatze (+)

Anspruchsgegner ist Störer (+)

(P): Duldungspflicht nach § 1004 II BGB

-> § 906 BGB: Motorenlärm (-), Streunende Katze (-),

(P): Duldungspflicht aus nachbarschaftlichem Gemeinschaftsverhältnis, § 242 BGB, bei einer streunenden Katze (+)

Ergebnis: Bzgl. Motorengeräuschen § 1004 I S. 2 BGB ganz klar (+), bzgl. Katze nach h.M. (-)

Teil III:
Schadensersatzansprüche des G gegen den N (Verbissschaden)

1. §§ 280 I, 241 II BGB i.V.m. nachbarschaftlichem Gemeinschaftsverhältnis (-)

(-), da nachbGV kein gesetzliches Schuldverhältnis darstellt

2. § 823 I BGB

Anwendbarkeit (+)

Rechtsgutsverletzung (+)

(P): Verletzungshandlung (-):

Pflichtverletzung durch Unterlassen (-)

3. § 906 II S. 2 BGB analog (-)

besondere Gründe, die Analogie rechtfertigen (-)

Teil IV:
Aufwendungsersatzanspruch des G gegen den N (Laubentfernung)

1. Anspruch aus berechtigter GoA, §§ 683 S. 1, 670 BGB (-)

(-), kein fremdes Geschäft

2. § 823 I BGB (-)

(-) keine Pflichtverletzung durch N

3. Verschuldensunabhängiger Ausgleichsanspruch aus § 906 II S. 2 BGB

ortsübliche Benutzung (+)

durch Maßnahmen zu verhindern (-)

(P): wesentliche Beeinträchtigung (+), normaler Laubfall ist nach h.M. zwar unwesentlich, hier aber außerordentliche Verhältnisse und Schäden

(P): Beeinträchtigungen über das zumutbare Maß hinaus (-)

III. Lösung Teil I

G möchte die Beseitigung des Baustofflagers, der Gesteinsbrocken und der Antenne erreichen. Das Gericht wird der Klage stattgeben, wenn dem G materiell rechtliche Ansprüche zustünden.

I. Anspruch aus § 1004 I S. 1 BGB

Ein solcher Anspruch könnte sich zunächst aus § 1004 I S. 1 BGB ergeben.

1. G als Eigentümer

G ist als Eigentümer des betroffenen Grundstücks antragsberechtigt.

2. Eigentumsbeeinträchtigung

§ 1004 I S. 1 BGB setzt eine Eigentumsbeeinträchtigung, die nicht zugleich eine Besitzentziehung darstellt, voraus. Sie liegt vor, wenn in einer dem Inhalt des Eigentumsrechts (§ 903 BGB) widersprechenden Art und Weise in tatsächliche oder rechtliche Herrschaftsbefugnisse des Eigentümers eingegriffen wird. Fraglich ist, ob dies bei allen drei Anspruchsgegenständen ausnahmslos zugebilligt werden kann.

a) Gesteinsbrocken als Beeinträchtigung des Eigentums

Das Eigentum wird in erster Linie beeinträchtigt, wenn es sich um unbefugte rechtsgeschäftliche Verfügungen über das Eigentum, um die tatsächliche Benutzung (Betreten, Bebauen oder Lagerung beweglicher Sachen) oder um die sonstige Be- und Verhinderung der tatsächlichen Nutzung geht. Das gleiche gilt nach h.M. auch bei Beeinträchtigungen durch Immissionen.

Dabei ist völlig unbeachtlich, ob es sich um die in § 906 I S. 1 BGB aufgeführten unwägbaren Stoffe, sog. Imponderabilien (Gase, Dämpfe, Rauch, Ruß, Staub usw.), um wägbare Stoffe (Ponderabilien) als „ähnliche Einwirkungen“ i.S.d. § 906 I S. 1 BGB (Laub, Nadeln, Kleintiere, Licht etc.) oder schließlich um sog. Grobimmissionen (Gesteinsbrocken bei Sprengungen, größere Tiere, wie Hunde, Katzen, Ratten) geht.

Die Gesteinsbrocken, die durch die schweren Geräte des N aufgewirbelt und auf das Grundstück des G geschleudert werden, wo sie schließlich liegen bleiben, erfüllen diese Voraussetzungen. Eine Eigentumsbeeinträchtigung liegt mithin vor.

hemmer-Methode: Nicht zu den Beeinträchtigungen i.S.d. § 906 BGB gehört das Entziehen von Luft und Licht durch Anpflanzungen auf dem Nachbargrundstück. Diesbezüglich ist ein hinreichender Schutz durch die sich aus dem Landesrecht ergebenden Abstände gewahrt, die zwischen Grenze und Bepflanzung eingehalten werden müssen, BGH, Life&LAW 12/2015, 882 ff.

b) Eigentumsbeeinträchtigung durch Unterhalten eines Baustofflagers

Fraglich ist, ob sich für die reine Unterhaltung eines Baustofflagers dasselbe ergibt. Es stellt sich das Problem, dass sich dieser Umstand nicht direkt unter die dargestellten Beeinträchtigungstatbestände des § 1004 I S. 1 BGB einordnen lässt. Dies liegt in erster Linie daran, dass Eigentumsbeeinträchtigungen aus nachbarrechtlicher Sicht stets die Zuführung von Einwirkungen voraussetzen, was wiederum rein vom Begriff her eine tatsächliche Grenzüberschreitung der Beeinträchtigung erforderlich werden lässt. Dies lässt den Schluss zu, dass alle Handlungen, die nicht die Grundstücksgrenze überschreiten, sondern sich gegenständlich im Bereich des eigenen Grundstücks bewegen, auch nicht Gegenstand eines Abwehrrechts gem. § 1004 I S. 1 BGB sein können.

hemmer-Methode: Dies bestätigt auch der Schutzcharakter der §§ 907-909 BGB, die ausschließlich ganz bestimmte Handlungen eines Unbefugten auf dem Nachbargrundstück untersagen möchten.

Sogenannte immaterielle oder ideelle Einwirkungen, also Handlungen auf dem eigenen Grundstück, die dessen begrenzten Bereich tatsächlich nicht verlassen, sondern nur das ästhetische oder sittliche Empfinden des Nachbarn verletzen oder möglicherweise den Verkehrswert des Nachbargrundstücks mindern, können folglich nicht als Eigentumsbeeinträchtigung nach §§ 1004, 862 BGB einzustufen sein.

Das Klagevorbringen des G, ein Baustofflager habe aus ästhetischen Gründen nichts in einem Wohngebiet verloren, kann deshalb keinen Abwehranspruch aus § 1004 I S. 1 BGB auslösen.

c) Antenne als negative Einwirkung

Aus den genannten Gründen ist dieselbe Entscheidung geboten, wenn es um Handlungen auf dem eigenen Grundstück geht, die lediglich natürliche Vorteile und Zuführungen vom Nachbargrundstück, wie z.B. Licht, Luft, Wind etc. abhalten oder Ableitungen von diesem verhindern (sog. negative Einwirkungen).

Das Gericht wird also bzgl. der Errichtung einer baulichen Anlage in Form einer Funkantenne, welche dem Nachbarn den Ausblick versperrt und Schatten auf das Nachbargrundstück wirft, keine Eigentumsbeeinträchtigung feststellen.

hemmer-Methode: Nach Ausscheiden der Anspruchsposten „Antenne“ und „Baustofflager“ wird die Prüfung im Teil I nur noch bzgl. der Gesteinsbrocken fortgeführt!!!

3. N als Handlungsstörer

N hat entweder durch ein aktives Handeln in seiner eigenen Person oder durch ein pflichtwidriges Unterlassen für die Erzeugung von Immissionen gesorgt. Unbeachtlich der Tatsache, ob er selbst die Handlungen unternommen hat (unmittelbarer Störer) oder ob die Beeinträchtigung durch die Handlung eines Dritten von seiner Willensbetätigung adäquat verursacht wurde (mittelbarer Störer, bei beispielsweise Anweisung eines Arbeitnehmers), ist er als Handlungsstörer zu qualifizieren.

4. Duldungspflicht nach § 1004 II BGB

Bzgl. der Gesteinsbrocken ist im Folgenden zu prüfen, ob der Anspruch aus § 1004 I S. 1 BGB wegen einer Duldungspflicht ausgeschlossen sein könnte.

a) Duldungspflicht aus § 906 I BGB

G könnte gem. § 906 I BGB verpflichtet sein, das Hereinfallen von Gesteinsbrocken auf seinen Grund und Boden zu dulden.

Nach § 906 I S. 1 BGB kann der Eigentümer eines Grundstücks die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen und ähnliche von einem anderen Grundstück ausgehende Einwirkungen insoweit nicht verbieten, als die Einwirkungen die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt.

Dies setzt mangels expliziter Aufzählung zunächst voraus, dass § 906 BGB überhaupt auf sog. Grobimmissionen anwendbar ist.

Wie bereits aufgezeigt umfasst diese Vorschrift in ihrem unmittelbaren Anwendungsbereich nur Immissionen der in § 906 I BGB genannten Art (unwägbare Stoffe, ähnliche Einwirkungen, d.h. wägbare Stoffe in Form von Kleinstkörpern). Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um einen Ausgleich für andere als die in der Norm genannten Immissionen und auch nicht um „ähnliche Einwirkungen“ i.S.d. § 906 I S. 1 BGB. Feste Körper mit nicht unerheblichem Umfang wie die Gesteinsbrocken sind mit den im Gesetz genannten unwägbaren Immissionen nicht zu vergleichen. Ihre Zuführung braucht der Grundstückseigentümer selbst dann nicht zu dulden, wenn die Beeinträchtigungen ausnahmsweise unwesentlich oder ortsüblich sein sollten; derartige Grobimmissionen sind stets rechtswidrig (vgl. BGH 62, 162).

b) Duldungspflicht aus § 242 BGB

des Weiteren könnte eine Duldungspflicht auch aus dem nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnis i.V.m. § 242 BGB abzuleiten sein.

Aus diesem Rechtsinstitut werden Rechte und Pflichten entnommen, die es erlauben einen gerechten Ausgleich widerstreitender Interessen von Nachbarn zu erreichen, indem über die gesetzlichen Regelungen des NachbarR hinausgegangen wird. Von dieser Ausnahme darf aber nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn es das friedliche Zusammenleben von Grundstücksnachbarn und die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme erfordert. Eine solche Ausnahmesituation liegt hier aber offensichtlich nicht vor.

Ganz im Gegenteil würde man mit der Gewährung einer Duldungspflicht bzgl. der Grobimmissionen nicht nur den Grundsatz der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme außer Kraft setzen, sondern auch sämtliche allgemeingültigen Rechtsgedanken der §§ 903 ff. BGB völlig in sich verkehren. Ein rein objektiver Vergleich der widerstreitenden Interessen ergibt, dass es bei dem Rechtsgedanken des § 906 I S. 1 BGB bleiben muss: G hat in einem Wohngebiet Grobimmissionen in einem solchen Ausmaß unter keinen Umständen zu dulden.

II. Anspruch aus § 862 I S. 1 BGB

Voraussetzung eines possessorischen Besitzschutzanspruches ist eine Besitzstörung durch verbotene Eigenmacht, § 858 BGB. Sie ist im vorliegenden Fall darin zu sehen, dass eine Beeinträchtigung des unmittelbaren Besitzers G in seiner Sachherrschaft vorliegt, weil ihm die darin liegende allumfassende und uneingeschränkte Sachnutzungsmöglichkeit an seinem Grundstück rechtswidrig durch N genommen wurde.

III. Endergebnis Teil I

G hat gegen N einen Anspruch auf Beseitigung der Gesteinsbrocken gem. §§ 1004 I S. 1, 862 BGB. Ansprüche aufgrund ideeller oder negativer Einwirkungen entfallen.

hemmer-Methode: Wichtiger Hinweis für die Klausur!!! Hätte G bzgl. der Gesteinsbrocken zusätzlich einen Ausgleichsanspruch geltend gemacht, müsste die analoge Anwendung des § 906 II S. 2 BGB diskutiert werden, der auch noch bei den Verbissschäden durch Ratten ein Thema sein wird (hierzu BGHZ 28, 225, 230 ff. = jurisbyhemmer.
Wenn dieses Logo hinter einer Fundstelle abgedruckt wird, finden Sie die Entscheidung online unter „juris by hemmer“: www.hemmer.de). Mangels eines faktischen Duldungszwangs - G ist ja nicht daran gehindert, die Gesteinsbrocken ohne weitere Einschränkungen sofort entfernen zu lassen - ist eine Analogie im vorliegenden Fall strikt abzulehnen.

IV. Lösung Teil II

G möchte weiterhin verhindern, dass in Zukunft Zulieferfirmen - LKWs mit laufendem Motor für mehrere Minuten vor seinem Haus abgestellt werden und dass die Nachbarskatze sein Grundstück kreuzt.

I. Unterlassungsansprüche des G aus §§ 1004 I S. 2, 862 I S. 2 BGB