
Datum: 26.03.2013
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 211
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 211 C 543/12
ECLI: ECLI:DE:AGK:2013:0326.211C543.12.00

Tenor:

Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, die eigenmächtig auf der Grundstücksgrenze der Grundstücke E- Str. 52 und 53, Köln verpflanzte Buchenhecke wieder an den ursprünglichen Zustand zu versetzen und etwaig eingegangene Heckenpflanzen zu ersetzen.

Die Beklagten werden verurteilt, als Gesamtschuldner den an der Grundstücksgrenze E-Straße 51 bis 53, Köln, im Eigentum des Klägers stehenden Blumenkübel aus Edelstahl wieder an den ursprünglichen Standort neben der Terrasse vor der dort ehemals stehenden Hecke als Sichtschutz aufzustellen, wobei der Blumenkübel als Überbrückung zwischen der Mauer und der Hecke dient. Zur genauen Lage wird auf die dem Urteil als Anlage beigefügten Fotos Bezug genommen, diese zeigen den jetzigen Zustand.

Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, den ursprünglichen, am 14.06.2012 bestehenden Zustand auf dem Grundstück des Klägers wieder herzustellen, d.h., in dem Bereich der von ihnen verpflanzten Hecke wieder hochwertigen Rollrasen zu verlegen.

Die Kosten des Rechtsstreit tragen die Beklagten als Gesamtschuldner. Die Beklagten tragen die Kosten der Streithilfe.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, die Beklagten können die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des vollstreckbaren Betrages abgewendet werden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:	1
Die Parteien streiten um die Nutzungsberechtigung eines Gartenteilstücks.	2
Der Kläger ist Miteigentümer des Grundstücks E-Straße 53, Köln, mit einem Miteigentumsanteil von 180/10000 an der Gemarkung N., Flur 0, Flurstücke 000 und 0001. An der Wohnung im Erdgeschoss links, Aufteilungsnummer 64, hat er ein Sondereigentumsrecht.	3
An dem Gartenstück, das gemäß Teilungserklärung des Notars L. B., UR-Nr. 1130/2010 vom 23.04.2010 mit den Buchstaben G1-G2-G3-G4-G5-G6-G7-G1 umschrieben ist, hat der Kläger ein dingliches Sondernutzungsrecht, auf Bl 58, 100 der Akte wird Bezug genommen.	4
Die Gartenfläche grenzt an die Gartenfläche des Grundstückes E- Straße 51, Köln, an. In diesem Haus wohnen die Beklagten im 2.OG. Den Beklagten ist mit Vertrag vom 08.10.2010 von der Streithelferin ein Nutzungsrecht an dem Gartenstück, bezeichnet mit B1-C-D-D1-B1, auf Bl. 125 der Gerichtsakte wird Bezug genommen, eingeräumt worden.	5
Die Streithelferin ist die Vermieterin der Beklagten und die Verkäuferin des Grundstücks des Klägers. Als das Grundstück E- Straße 53 neu bebaut wurde, vermaß die Streithelferin die Grenzen fehlerhaft.	6
Die jeweiligen Nutzungsrechte überschneiden sich daher im Bereich eines Teilgartenstücks in der Form eines Dreiecks, wobei die Kurze Seite des Dreiecks durch die Gartenmauer zum Rhein hin begrenzt wird. Die Größe des umstrittenen Teilgrundstücks beträgt in etwa 30 qm.	7
Ende 2011 bezog der Kläger seine Wohnung.	8
Im April/Mai 2012 nahmen die Beklagten erstmalig mit dem Kläger Kontakt auf, um die Angelegenheit zu klären. Darauf erkundigte sich der Kläger über die Situation, von der er zuvor keine Kenntnis hatte.	9
Bereits in verschiedenen gerichtlichen Verfahren (einstweiliger Rechtsschutz) haben die Beteiligten über die Grenze gestritten, die einstweiligen Verfügungen sind aus unterschiedlichen Gründen zurückgewiesen worden. Insbesondere konnten die Beklagten im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes eine Wiedereinräumung ihres Besitzrechtes nicht erlangen.	10
Hiernach kündigten die Beklagten mit Email vom 13.06.2012 dem Kläger an, die Grenzen eigenmächtig in ihrem Sinne zu verändern. Der Kläger untersagte dies.	11
Am 15.06.2012 nahm der Beklagte zu 2 die Änderung der Grenzziehung vor. Hierbei versetzte der die vorhandene Hecke wie auf Anlage K7, Bl. 95f. der Akte, ersichtlich. Der ebenfalls als Grenze/Sichtschutz dienende Blumenkübel war ebenfalls auf die Terrasse des Klägers versetzt worden.	12
Mit Schreiben vom 04.10.2012, für die Einzelheiten wird auf Bl.106 f. der Akte Bezug genommen, kündigte der Kläger durch seinen Prozessbevollmächtigten den Beklagten das Nutzungsrecht an dem Gartenstück wegen verbotener Eigenmacht.	13
Mit Schreiben vom 15.02.2013, auf Bl. 154 der Akte wird Bezug genommen, kündigten der Kläger und die Streithelferin erneut das Nutzungsrecht an dem Gartenstück wegen	14

verbotener Eigenmacht.

Der Kläger beantragt,	15
die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, die eigenmächtig auf der Grundstücksgrenze der Grundstücke E-Str. 52 und 53, Köln verpflanzte Buchenhecke wieder an den ursprünglichen Zustand zu versetzen und etwaig eingegangene Heckenpflanzen zu ersetzen,	16
die Beklagten zu verurteilen, als Gesamtschuldner den an der Grundstücksgrenze E- Straße 51 bis 53, Köln, im Eigentum des Klägers stehenden Blumenkübel aus Edelstahl wieder an den ursprünglichen Standort neben der Terrasse vor der dort ehemals stehenden Hecke als Sichtschutz aufzustellen, wobei der Blumenkübel als Überbrückung zwischen der Mauer und der Hecke dient, für den genauen Standort wird auf Bl. 95 und 96 der Akte Bezug genommen,	17
die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, den ursprünglichen, am 14.06.2012 bestehenden Zustand auf dem Grundstück des Klägers wieder herzustellen, d.h., in dem Bereich der von ihnen verpflanzten Hecke wieder hochwertigen Rollrasen zu verlegen.	18
Hilfsweise beantragt er,	19
festzustellen, dass zwischen den Beklagten und dem Kläger kein Mietvertrag mehr über eine Gartenteilfläche auf den Grundstücken E-Straße 51-53 in Köln besteht.	20
Die Beklagten beantragen,	21
die Klage abzuweisen.	22
Sie sind der Ansicht, eine wirksame Kündigung liege nicht vor. Zudem sei die Veränderung der Grenze durch das Selbsthilferecht gedeckt.	23
Mit nicht nachgelassenem Schriftsatz vom 07.03.2013 haben die Beklagten weiter zur Frage der Kündigung vorgetragen.	24
Mit Schriftsatz vom 21.12.2012, Bl. 140 der Akte, ist die Streithelferin dem Rechtsstreit auf Seiten der Klägerin beigetreten.	25
Für die weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Bezug genommen.	26
Entscheidungsgründe:	27
Der Klage war stattzugeben. Insoweit steht dem Kläger ein Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes gegen die Beklagten als Gesamtschuldner gemäß §§ 861, 421 BGB zu.	28
Die Anträge sind hinreichend bestimmt. Die Anträge zu 1 und 3 sind im Zusammenhang mit dem Antrag zu 2 dergestalt auszulegen, dass die Hecke von der Terrasse an auf gerader Linie wieder zu versetzen ist, wie dies auf den für den Antrag zu 2 in Bezug genommenen Fotos anhand der dort sichtbaren Schneise zu sehen ist. Die Fotos zeigen dabei den jetzigen Zustand. Anhand der Erdfurche ist jedoch noch zu erkennen, wie die Hecke zuvor gestanden hat. Damit ist auch hinlänglich deutlich, in welchem Bereich wieder Rollrasen zu verlegen ist.	29

Nämlich an der Stelle, an der auf den Fotos nunmehr die Hecke steht, soweit erkennbar ist, dass sie eigentlich in der dort sichtbaren Furche stehen müsste.

Der Kläger war unmittelbarer Besitzer des Teilgrundstücks, bevor der Beklagte zu 2 die Grenzbefestigung verändert hat. Besitz ist gemäß § 854 Abs. 1 BGB die tatsächliche Sachherrschaft über eine Sache. Diese hat der Kläger vor der Besitzentziehung durch den Beklagten zu 2 unzweifelhaft ausgeübt. Denn er hat bereits in der Wohnung gewohnt und das streitgegenständliche Teilgrundstück war durch die Grenzbepflanzung ihm zugewiesen. Soweit die Beklagten einwenden, das Besitzrecht reiche nicht bis zur Mauer des Grundstücks, so ist dies vorliegend nicht von Relevanz. Denn ob ein Recht zum Besitz vorliegt, der Besitz somit rechtmäßig ist, ist für den Anspruch aus § 861 BGB nicht von Belang. Es lag auch unmittelbarer Besitz vor, da die Sachherrschaft des Klägers nicht lediglich durch eine dritte Person vermittelt wird. Ein etwaiger Besitzwille der Beklagten steht dem tatsächlichen Besitz des Klägers nicht entgegen. Denn Besitz wird durch die tatsächliche Sachherrschaft ausgeübt, unabhängig von dem Willen anderer.

30

Dem Kläger wurde das Teilgrundstück durch verbotene Eigenmacht durch den Beklagten zu 2 entzogen. Die Beklagte zu 1 ist hierdurch zusammen mit dem Beklagten zu 2 Besitzerin geworden, so dass sich der Anspruch des § 861 BGB auch gegen sie richtet.

31

Der Beklagte zu 2 hat in verbotener Eigenmacht gemäß § 858 BGB gehandelt, als er eigenständig die Hecken und den Blumenkübel auf die seiner Meinung nach korrekte Grenze versetzt hat. Verbotene Eigenmacht liegt gemäß § 858 Abs. 1 BGB vor, wenn dem Besitzer ohne dessen Willen der Besitz entzogen wird, ohne dass das Gesetz die Entziehung gestattet.

32

Die Grenzversetzung stellt eine Entziehung im Hinblick auf das streitgegenständliche Teilgrundstück und eine Besitzstörung des gesamten Grundstücks, das der Kläger im Besitz hat, dar. Das Verrücken der Grenze geschah auch ohne Zustimmung des Klägers.

33

Ob gegenüber dem Besitz der Beklagten selbst verbotene Eigenmacht ausgeübt wurde, kann an dieser Stelle dahinstehen. Denn die Veränderung der Grenze durch die Beklagten ist nicht durch ein Selbsthilferecht nach § 859 BGB erlaubt gewesen.

34

Die Beklagten können sich nicht wirksam auf ein Selbsthilferecht nach § 859 BGB berufen, weil sie die enge zeitliche Grenze, in der das Gewaltrecht der Selbsthilfe erlaubt ist, nicht eingehalten haben. Bei der Entziehung eines Teilgrundstücks gilt gemäß § 859 Abs. 3 BGB, dass die Besitzkehr, das eigenmächtige wieder in Besitz nehmen, nur sofort nach der Entziehung des Besitzes möglich ist. Diese enge zeitliche Grenze ist vorliegend nicht eingehalten. „Sofort“ bedeutet in diesem Sinne, dass die Handlung so schnell wie nach objektiven Maßstäben ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt der Kenntniserlangung von der Entziehung möglich vorgenommen werden muss (Bassenge in Palandt, § 859 Rn. 4). Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht eingehalten. Denn bereits im Jahr 2011 hat es die ersten Beeinträchtigungen des Besitzes der Beklagten gegeben, zu diesem Zeitpunkt hat die Streithelferin die Grenzen neu gezogen. Erst im Juni 2012 hat der Beklagte zu 2 jedoch die Hecke und den Blumenkübel versetzt. Nach dieser langen Zeit kommt ein Selbsthilferecht nach § 859 Abs. 3 BGB nicht mehr in Betracht. Das Besitzrecht ist ein tatsächliches Recht und beruht auf tatsächlichen Umständen. Das Gesetz gestattet das Gewaltrecht daher nur im zeitlich unmittelbaren Anschluss an die Besitzentziehung, nach Ablauf dieser Zeitspanne gibt es dem Kontinuitätsinteresse des Besitzentziehers den Vorzug (Gutzeit in Staudinger, Neubearbeitung 2012, § 859 Rn. 15). Auch eine Besitzwehr im Hinblick auf die Besitzstörung des gesamten Grundstücks ist gemäß § 859 Abs. 1 BGB für den Fall der Entziehung eines

35

Teilgrundstücks nur in den zeitlichen Grenzen des § 859 Abs. 3 möglich (BGH NJW 1967, 46; Gutzeit, aaO, § 859 Rn. 20; Bassenge in Palandt, § 859 Rn. 4). Die Beklagten hätten im Rahmen eines Hauptsacheverfahrens gegen die Streithelferin (und den Kläger) klären lassen müssen, ob und inwieweit eine Beeinträchtigung ihres Besitzrechts vorliegt. Dies ist bis heute nicht geschehen.

Der Anspruch aus § 861 Abs. 1 BGB ist auch nicht deshalb ausgeschlossen, weil der entzogene Besitz des Klägers dem gegenwärtigen Besitzern, den Beklagten, gegenüber fehlerhaft ist, § 861 Abs. 2 BGB. Fehlerhaft ist der Besitz, der durch verbotene Eigenmacht erlangt wurde, § 858 Abs. 2 S. 1 BGB. 36

Die Darlegungs- und Beweislast für verbotene Eigenmacht trägt derjenige, der sich hierauf beruft. Vorliegend sind dies die Beklagten. In der vorliegenden Konstellation ist jedoch unklar, ob der Kläger fehlerhaft besessen hat. Der Besitz ist dann fehlerhaft, wenn der Kläger selbst verbotene Eigenmacht ausgeübt hat oder er bei der Besitznachfolge die Fehlerhaftigkeit des Besitzes kannte. Nach dem vorliegenden Sachverhalt ist davon auszugehen, dass die Streithelferin zunächst unmittelbar Besitz an dem Teilgrundstück erlangt hat, als sie dieses durch die Grenzziehung von dem Gartenstück der Beklagten abtrennte. Erst hiernach hat der Kläger selbst Besitz an dem Grundstück erlangt. Anderes ist nicht vorgetragen. Es ist nicht dargetan und nach der vorgelegten vorgerichtlichen Korrespondenz zwischen den Parteien nicht anzunehmen, dass der Kläger Kenntnis vom dem Nutzungsrecht der Beklagten hatte. Für etwas anderes sind die Beklagten darlegungs- und beweisbelastet. Soweit sie hierzu nicht näher vorgetragen haben, war ein Hinweis nach § 139 ZPO nicht erforderlich. Es handelt sich bei dieser Frage um den Kernbereich des Rechtsstreits, insbesondere haben sich die Beklagten darauf berufen, dass ihnen gegenüber verbotene Eigenmacht vorliegt. Den anwaltlich vertretenen Beklagten musste daher klar sein, dass sie auch die Voraussetzungen hierfür darlegen müssen. Es ist nicht davon auszugehen, dass sie lediglich versehentlich nicht hierzu vorgetragen haben. 37

Auch verfährt der Einwand nicht, dass der Kläger den Besitz wegen des Besitzrechts der Beklagten sofort wieder herauszugeben hätte. Denn dieser Einwand kann gemäß § 863 BGB dem Anspruch aus § 861 BGB nicht entgegengehalten werden. Das bessere Besitzrecht wird im Rahmen des § 861 BGB nicht geprüft, da die Norm nur der Aufrechterhaltung der Besitzlage unabhängig vom Recht zum Besitz dient. 38

Über den Feststellungsantrag musste nicht entschieden werden, da die Bedingung für die Entscheidung über den Hilfsantrag nicht eingetreten ist. Den Hauptanträgen wurde stattgegeben. 39

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 9, 11; 711 ZPO. 40

Streitwert: 900,00 Euro 41

Antrag zu 1-3: jeweils 300,00 Euro 42