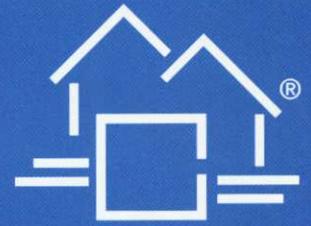


HAUS & GRUND

im Landkreis Schaumburg



AUSGABE **14**
April 2011



Seite 6

Bei der neuen Volkszählung wollen die Statistiker vieles wissen



Seite 12

Zwei Fälle von staatlicher Schikane beim Eigentümerschutz

Seite 15-17

Aktuelle Infos aus den Vereinen

Seite 18/19

Wichtige Urteile für Vermieter

Staatliche Schikane beim Eigentümerschutz

Fall 1: Gemeinde wird wegen Grundstücksüberbau durch Straße nach 42 Jahren zu Rentenzahlung verurteilt



Der geschilderte Fall weist zwar keinen hohen Streitwert auf, gestaltete sich juristisch jedoch höchst anspruchsvoll und machte deshalb sowohl dem Gericht als auch den Anwälten viel Spaß. Zugleich wurden vom Landgericht Karlsruhe die Rechte von Grundstückseigentümern gegen ungewollte Einwirkungen des Staates auf das Grundeigentum erheblich gestärkt.

Im Jahr 1966 baute eine Gemeinde (Beklagte) eine Straße aus. Durch die Neuanlage von Gehwegen wurde diese verbreitert. Die Gemeinde war deswegen vorher in Verhandlungen mit den anliegenden Grundstückseigentümern getreten. Diese sollten die betroffenen Teile ihrer Grundstücke kostenlos zur Verfügung stellen, dafür würden sie von den Erschließungsbeiträgen befreit.

Diesem Ansinnen schlossen sich fast alle anliegenden Eigentümer an. Lediglich ein Kaufmann, der 39 Quadratmeter Grundstück abgeben sollte, erklärte sich nicht einverstanden.

Die weiteren Verhandlungen blieben fruchtlos: Die Gemeinde begann mit der Straßenerweiterung und überbaute das Grundstück des Kaufmanns gegen dessen Willen. Daraufhin wurde wieder fruchtlos über eine Entschädigung und einen Verkauf verhandelt, bis die Verhandlungen mit einem Schreiben des Gemeinde-Bürgermeisters im Jahr 1977 endgültig einschlofen.

Auf einem der letzten Schreiben ist noch ein handschriftlicher Vermerk des Bürgermeisters zu finden: „Wir werden weiter nicht mehr den Grunderwerb versuchen. Der Gehweg ist dem Verkehr gewidmet, und es liegt jetzt beim Grund-

stückseigentümer, eine Entschädigung von uns zu verlangen.“

1980 starb der Kaufmann. Seine Erben (Kläger) wussten nichts von dem Streit mit der Gemeinde. Erst im Jahr 2008 bei der Prüfung der Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks ist den Klägern aufgefallen, dass das Grundstück teilweise durch die Straße überbaut ist. Ihr Rechtsanwalt wandte sich daraufhin an die Gemeinde und forderte eine Überbaurente (gemäß §§ 912, 913 BGB) für die unverjährte Zeit sowie eine jährlich im Voraus fällige Überbaurente von 110 Euro pro Jahr.

Die Gemeinde sperrte sich gegen das Ansinnen, so dass Ende 2008 Klage vor dem Amtsgericht Karlsruhe-Durlach erhoben wurde. Die Gemeinde wendete im Wesentlichen ein, dass ein Anspruch der Kläger nach nunmehr 42 Jahren seit Überbau und 31 Jahren seit dem letzten Verhandlungskontakt verjährt sei. Außerdem setze die Anwendung von § 912 BGB voraus, dass es sich bei dem Überbau um ein Gebäude handeln müsse, eine Straße jedoch kein Gebäude sei. Dieser Ansicht schloss sich das Amtsgericht im Wesentlichen an und wies die Klage ab.

Daraufhin legten die Kläger Berufung beim Landgericht Karlsruhe ein (Az.: 1 S 117/09). Dieses entschied nach mündlicher Verhandlung und Anhörung der Parteien, dass die Gemeinde verpflichtet ist, den Klägern eine jährliche Überbaurente ab 2005 in Höhe von 110 Euro zu zahlen.

Diese Entscheidung beruht auf dem Gedanken, dass die Gemeinde vorsätzlich und rechtswidrig das Grundstück der Kläger überbaut hatte.

Dadurch scheidet eine direkte Anwendung von § 912 BGB aus, weil der Überbau nach dieser Vorschrift höchstens fahrlässig (zumindest nicht vorsätzlich) erfolgt sein dürfte. Da ein Rückbau der Straße jedoch unverhältnismäßig wäre (dies wäre die übliche Folge eines vorsätzlichen Überbaus), sind die Kläger verpflichtet, den vorsätzlichen Überbau dennoch zu dulden. Zum Ausgleich dieser Duldungspflicht ist ihnen im Gegenzug jedoch eine Überbaurente zuzusprechen, da sonst derjenige, der vorsätzlich überbaut, besser dastehen würde als derjenige der nur fahrlässig überbaut.

Eine Verjährung liegt nicht vor, da es sich bei § 912 BGB nicht um einen der Verjährung unterliegenden Anspruch handelt, sondern um ein unverjährbares Recht. Lediglich die aus diesem Recht folgenden jährlichen Rentenansprüche unterliegen der Verjährung, so dass diese nicht länger als bis zum Jahr 2005 zurück geltend gemacht werden konnten.

Das Landgericht Karlsruhe hat hier die Rechte von Grundstückseigentümern gegen ungewollte – gar

vorsätzliche – Einwirkungen des Staates auf das Grundeigentum erheblich gestärkt, auch wenn diese bereits lange zurückliegen.

Eine kleine Anmerkung: Die Richter des Landgerichts Karlsruhe ließen am Rande der mündlichen Verhandlung erkennen, dass dieser Fall zwar keinen hohen Streitwert aufweise und insofern ein „kleiner Fall“ sei, dieser aber juristisch nichtsdestotrotz höchst anspruchsvoll war und die Bearbeitung desselben sie intellektuell gefordert und ihnen deswegen viel Spaß gemacht habe. Da hier keine persönlichen Schicksale, sondern lediglich wirtschaftliche Interessen im Spiel waren, war diese Bemerkung auch keineswegs deplaziert, sondern hat den Autor, dem es ebenso erging, genauso gefreut wie das Ergebnis.

Maximilian Wittum
Rechtsanwalt in Obernkirchen

Schnelle und dauerhafte Sanierung

Für Balkone und Parkdecks – mit Triflex Flüssigkunststoff



Abdichtungen aus Flüssigkunststoff – Tausendfach bewährt!

AHRENS
DACHTECHNIK 
meisterhaft bedacht...

Dieter Ahrens
Dachdeckermeister
Kreuzbreite 55
31675 Bückeberg
Tel. +49 5722 892920
Fax +49 5722 8929229
info@dachdecker-ahrens.de
www.dachdecker-ahrens.de

Triflex[®]

Abdichtungen und Beschichtungen
■ Flachdächer | Dachanschlüsse
■ Balkone | Terrassen | Laubengänge
■ Parkdecks | Tiefgaragen
■ Spezialprojekte | Erneuerbare Energien

Triflex GmbH & Co. KG
Karlstraße 59 | 32423 Minden
Tel. +49 571 38780-0 | Fax +49 571 38780-738
info@triflex.de | www.triflex.de
Ein Unternehmen der Follmann-Gruppe



**Gebrüder
Schaer GbR**

Container von 3 bis 35 m³ Fassungsvermögen für sämtliche im Haus- und Gartenbereich anfallenden Abfälle

Spezialist für Abbruch- und Entkernungsarbeiten von der Gartenlaube bis zu Gewerbeobjekten

- Containerdienst
- Schrott
- Metalle
- Entsorgung
- Abbruchunternehmen
- Asbestsanierung nach TRGS 519

31558 Hagenburg · Am Wasserwerk 2
Telefon (0 50 33) 72 86 · Fax (0 50 33) 66 36

Noch mehr staatliche Schikane beim Eigentümerschutz

Fall 2: Kläger gewinnt Prozess und soll dennoch Prozesskosten bezahlen



Das Landgericht Bückeburg hat eine Entscheidung des dortigen Amtsgerichts „einkassiert“, nach der ein Kläger die Hälfte der Prozesskosten im Zusammenhang mit einer Grundstücksangelegenheit tragen sollte, obwohl er vor Gericht Recht bekommen hatte.

Vor dem Amtsgericht Bückeburg stritten sich zwei Grundstücksnachbarn über Grenzverletzungen, einen Kraftfahrzeugabstellplatz, Zaun und Dachrinne, die in das Grundstück des Klägers ragen und dessen Eigentum verletzen (Az.: 30 C 387/08).

Das Amtsgericht erhob unter anderem einen (teuren) Sachverständigenbeweis über den Grenzverlauf. Dessen Gutachten spiegelte die Rechtsauffassung des Klägers wider: Die Grenzverletzung ist in vollem Umfang gegeben.

Um des nachbarschaftlichen Friedens willen wurde ein Urteil vermieden und stattdessen ein Vergleich geschlossen. Danach verpflichtet sich der Beklagte, sämtliche Forderungen des Klägers zu erfüllen – mit Ausnahme eines kleinen Nebenpunktes, der mit fünf Prozent des Klagevolumens zu bewerten ist. Über die Kostentragungspflicht des Verfahrens sollte das Gericht durch Beschluss entscheiden.

Zur Überraschung des – glücklicherweise rechtsschutzversicherten – Klägers beschloss das Gericht, dass die Kosten des Verfahrens jede Partei zur Hälfte trägt und die teuren Sachverständigenkosten der Kläger alleine zu tragen hat. Auf Beschwerde des Klägers verteidigte das Amtsgericht seine Auffassung damit, dass es eine unzulässige Rechtsausübung und damit eine Schikane (§ 226 BGB) darstelle, sein Eigentum wegen „solcher Kleinigkeiten“ zu verteidigen. Der Streitwert wurde auf 1500 Euro festgesetzt. Die Beschwerde wurde zur weiteren Entscheidung daraufhin dem Landgericht Bückeburg vorgelegt.

Das Landgericht Bückeburg hat in seiner Beschwerdeentscheidung nun abweichend vom Amtsgericht die Kosten zu 95 % dem Beklagten auferlegt (Az.: 2 T 13/10). Von einer Schikane könne überhaupt nicht die Rede sein, da der Kläger ein objektiv berechtigtes Interesse daran habe sein Eigentum zu verteidigen.

Das vorliegende Verfahren zeigt, dass ein Rechtsuchender ohne Rechtsschutzversicherung einem hohen Prozesskostenrisiko ausgesetzt ist. Der Rechtstreit hätte ihn aufgrund der Sachverständigenkosten einen deutlich vierstelligen Betrag gekostet.

Nach Auffassung des Amtsgerichts hätte er, wenn er die Prozesskosten nicht hätte zahlen können, auch keine Prozesskostenhilfe erhalten, da wegen Schikane seine Klage aussichtslos und rechtsmissbräuchlich wäre. Ihm wäre der Rechtsweg verwehrt geblieben. Dieser Auffassung hat das Landgericht richtigerweise eine deutliche Abfuhr erteilt und die Rechte des Grundstückseigentümers auf Abwehr ungewollter Einwirkungen durch Dritte eindrucksvoll bestätigt.

Friedbert Wittum

Rechtsanwalt und Notar in Obernkirchen
Vorsitzender von Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen

90 Jahre Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen

Zahlreiche Aktivitäten im Jubiläumsjahr

Der Verein Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen wurde am 23. April 1921 gegründet. Anlässlich des 90-jährigen Jubiläums sind in diesem Jahr verschiedene Aktivitäten geplant. Hier eine Übersicht der noch folgenden Programmpunkte für das Jahr 2011.

Donnerstag, 9. Juni (15 Uhr)

Klönstunde bei Kaffee und Kuchen – mit Buchvorstellung „50 Erbrechtsfälle“ (von Friedbert und Maximilian Wittum sowie Sylvia Nelges-Meier)
Ort: Restaurant Am Sonnenbrink (Kostenbeitrag: 5 Euro)

Donnerstag, 4. August (15 Uhr)

Klönstunde bei Kaffee und Kuchen – mit Vortrag „Schönes, lebenswertes Obernkirchen“
Ort: Restaurant Am Sonnenbrink (Kostenbeitrag: 5 Euro)

Donnerstag, 1. September (15 Uhr)

Klönstunde bei Kaffee und Kuchen – mit Vortrag „Das Knöllchen von Obernkirchen“

Ort: Restaurant Am Sonnenbrink (Kostenbeitrag: 5 Euro)

Sonntag, 25. September

Tagesfahrt nach Bremerhaven mit Besichtigung des Klimahauses und gemeinsamem Mittagessen im Restaurant „Längengrad“. Im Kostenbeitrag von 32 Euro sind die Busfahrt, der Eintritt und das Mittagessen enthalten.

Im November

Nachlese der Kroatien-Reise mit Abendessen
Ort: Restaurant Zum Grünen Kranze.

- Anmeldungen für alle Veranstaltungen werden in der Geschäftsstelle sowie telefonisch unter der Nummer (0173) 9376865 entgegengenommen. Die Überweisung des jeweils genannten Kostenbeitrags auf das Vereinskonto (Nr. 362 459 711 bei der Sparkasse Schaumburg / BLZ 255 514 80) gilt ebenfalls als Anmeldung.

Bückerburger begehen Jubiläum mit Landesverbandstag

Der niedersächsische Justizminister Bernd Busemann hält am 28. Mai die Festrede

Der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Bückeberg und Umgegend feiert in diesem Jahr sein 90-jähriges Bestehen. Aus diesem Grund ist für Samstag, 28. Mai, im Rathaussaal in Bückeberg von 9 bis 13 Uhr ein umfangreiches Programm vorgesehen. Anlässlich des Jubiläums findet der Landesverbandstag der niedersächsischen Haus- und Grundvereine im Rathaussaal in Bückeberg statt.

Um 9 Uhr wird im Vorraum des Rathaussaals eine Fachausstellung eröffnet. Ab 10 Uhr folgt der Festakt, den der Vorsitzende von Haus & Grund Niedersachsen, Dr. Hans Reinold

Horst, einläuten wird. Als Festredner hat sich der niedersächsische Justizminister Bernd Busemann angesagt. Die anschließende Podiumsdiskussion wird von der NDR-Moderatorin Anja Würzburg geleitet. Umrahmt wird die Veranstaltung mit einer Lesung von Frank Suchland und einer musikalischen Darbietung.

Der Vorstand von Haus & Grund Bückeberg hofft, dass möglichst viele Vereinsmitglieder am Festakt teilnehmen. „Es würde uns außerdem sehr freuen, auch viele Mitglieder und Mitarbeiter aus den anderen Vereinen von Haus & Grund im Schaumburger Land begrüßen zu dürfen“, blickt der Bückeberger Vorsitzende Klaus Rohde voraus.

Für Gäste des Landesverbandstages besteht übrigens die Möglichkeit der Teilnahme an einer Besichtigung von Schloss Bückeberg am Nachmittag. Weitere Informationen gibt es in der Geschäftsstelle von Haus



Die Vorstandsmitglieder Klaus Rohde (vorne) und Dietmar Janzen vom Verein Haus & Grund Bückeberg und Umgegend freuen sich auf die Ausrichtung des Landesverbandstages am 28. Mai. Alles Wissenswerte dazu gibt es bei den Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle.

& Grund Bückeberg (Schulstraße 16a): dienstags von 10 bis 12 Uhr und von 14.30 bis 18.30 Uhr. Telefonische Auskünfte zum Landesverbandstag gibt es unter der Nummer (05722) 4198.