



29. Juli 2013

Übung im Bürgerlichen Recht für Fortgeschrittene WS 2013/14

1. Ferienhausbearbeitung

— Sachverhalt: Witwe Klicko und das unwillkommene Hochhaus

Die fünfundsiebzigjährige alleinstehende Witwe Klicko (K) bezieht als frühere Krankenschwester eine Rente von 1.500 Euro. Über Ersparnisse verfügt sie kaum, ist seit Jahren nicht mehr im Urlaub gewesen, erfreut sich aber in ihrer spärlichen Freizeit ihres kleinen Schrebergartens (400 qm) in der Doktor Schmurzel-Straße des Städtchens Wiedenbrock. Das Gärtchen, in dem sie vor allem Obst und Gemüse anpflanzt und kultiviert, hat sie vor zwanzig Jahren geerbt. Das sehr viel größere rechte Nachbargrundstück mit einer un gepflegten Streuobstwiese gehört seit einigen Jahren der Wohnungsbaugesellschaft Hanno von Hinkelsmark GmbH (W). Infolge eines Versehens des Katasteramts ist die W auch für einen Teil des Schrebergartens der K im Grundbuch eingetragen, nämlich für einen 10 x 20 Meter breiten Streifen längs der Grenze zur Streuobstwiese.

Eines Tages rücken Baufahrzeuge der W an und heben auf dem Wiesengrundstück, aber unter Einbeziehung der 200 qm auf dem Grundstück der K eine riesige Grube aus; ausweislich der vom Bautrupp aufgestellten Schilder soll dort ein zehnstöckiges Hochhaus gebaut werden, und zwar von dem weltberühmten Architekten Ferdinand Mickefett als Teil eines Ensembles von mehreren Hochhäusern auf den umliegenden Grundstücken. K protestiert sofort energisch und mehrmals schriftlich gegen die Grenzverletzung, aber vergeblich: der Jurist Brandmaier (J), der Leiter der Rechtsabteilung der W, verweist unerbittlich auf das Grundbuch. Erst im Laufe des nächsten halben Jahres gelingt es der K mithilfe ihres Rechtsanwalts Nolte (R), das Grundbuch berichtigen und sich selbst als Eigentümerin auch des Grenzstreifens von 200 qm eintragen zu lassen. Bis dahin aber ist das Hochhaus bereits fertiggestellt, und seine fünfzig schicken Wohnungen werden von W an Privatleute vermietet.

Das Hochhaus, das monatlich Mieteinnahmen von 80.000 Euro erbringt, steht zu einem Viertel auf dem Grundstück der K.

Bei einem Termin im Büro des R, zu dem neben K auch J geladen ist, eskaliert der Streit: Von R beraten verlangt K von der W den Teilbesitz an dem Hochhaus auf dem überbauten Grenzstreifen heraus. Grinsend und hartleibig erklärt J, dazu sei die W „nach Klärung der Rechtslage möglicherweise“ bereit, jedoch müsse K dann „selbstverständlich“ den Bauwert des fraglichen Hochhausteils in Höhe von 4 Millionen Euro bezahlen. Entsetzt verlangt K von W den Abriss des Hochhausteils auf ihrem Grundstück. Wiederum grinsend, aber völlig zu Recht weist J darauf hin, dass ein Abriss ausgeschlossen ist: Das in Wiedenbrock geltende (und wirksame) Denkmal- und Kulturgüterschutzgesetz des Landes erfasst das Hochhaus unzweifelhaft als Teil des städtebaulich wertvollen Hochhaus-Ensembles von Ferdinand Mickefett und verbietet ausdrücklich einen Abriss des Ensembleteils. Immer noch grinsend verlässt J die Kanzlei mit dem Bemerkens, K habe ja noch 200 qm Schrebergarten zur Bewirtschaftung, „wenn auch ein wenig verschattet“. R vertröstet die schluchzende K („ich arme Frau“) auf eine baldige umfassende Untersuchung der Rechtslage. Vielleicht sei sie ja jetzt reich und könne mit 20.000 Euro Mieteinnahmen monatlich rechnen. R bittet seinen Rechtspraktikanten Hieronymus (H) darum, ein Rechtsgutachten anzufertigen und einen fundierten Rechtsrat für K vorzubereiten. Dabei soll sich H auf die Rechtsbeziehungen zwischen K und W beschränken und Ansprüche gegen das Grundbuchamt unberücksichtigt lassen.

Sie sind Hieronymus!

Hinweise:

Für die Bearbeitung erscheinen etwa drei Wochen Arbeitszeit (180 Stunden) angemessen. Der Umfang der Arbeit sollte etwa zwischen 25 und 40 Seiten liegen; Arbeiten unter 15 und über 50 Seiten werden von vornherein zurückgewiesen und bleiben unberücksichtigt. Ansonsten wird von verbindlichen Mindest- oder Höchstgrenzen aber abgesehen. Auf das Merkblatt zur Anfertigung zivilrechtlicher Hausarbeiten sei ausdrücklich hingewiesen, das über die Website des Lehrstuhls erhältlich ist. Darin sind auch weitere Hinweise auf Literatur über zivilrechtliche Übungen und die Anfertigung zivilrechtlicher Hausarbeiten enthalten. Die Hausarbeit muss am ersten Tag der zweiten Vorlesungswoche des WS 2013/2014, d.h. am Montag, den 21. Oktober 2013, abgegeben werden. Dies kann in der Übungsstunde oder im Sekretariat des Lehrstuhl (Raum 255.1 im Gebäude B 4.1) oder auch durch Postzustellung (es zählt für den Abgabetermin das Datum des Poststempels) geschehen.

Wir wünschen allen Teilnehmern viel Erfolg!