

Klausur Nr. 1301

Zivilrecht

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Am Montag, 29. Juni 2026, sucht Herr Gerri Fischer, Schlüterstraße 13, 10625 Berlin, Herrn Rechtsanwalt Robert Reck, Savignyplatz 5, 10623 Berlin, auf und schildert folgendes Anliegen:

„Herr Rechtsanwalt, ich habe einen dringenden Auftrag für Sie. Es geht um ein Grundstück, das ich vor Kurzem am Rande von Charlottenburg erworben habe, um besser abschalten zu können, als dies in meiner Wohnung möglich ist. Ich habe dieses Grundstück von einer Frau Elfriede Engel erworben, die es wiederum selbst – so schien es damals wenigstens – von ihrem Ehemann Karl Engel geerbt hatte. Dieser war am 15. August 2024 verstorben und hatte nur seine Ehefrau als alleinige gesetzliche Erbin zurückgelassen. Dieser wurde dann auch vom Nachlassgericht am 23. September 2024 ein entsprechender Erbschein erteilt. Am 14. November 2024 wurde Frau Engel als Eigentümerin des von mir nun gekauften Grundstücks in das Grundbuch eingetragen.

Am 24. April 2026 habe ich einen notariellen Vertrag mit ihr geschlossen. Den Kaufpreis habe ich längst bezahlt. Am 19. Mai 2026 bekam ich nämlich per Post ein Schreiben des Notars vom 15. Mai 2026, in dem dieser mir mitteilte, dass auf seinen Antrag hin meine Vormerkung (ich weiß auch nicht genau, was das ist) am 13. Mai 2026 eingetragen worden sei und der Kaufpreis damit nun fällig werde. Dem war eine sog. Vollzugsnachricht des Grundbuchamts wegen der Vormerkung beigelegt. Daraufhin bin ich am 22. Mai 2026 zur Bank gegangen und habe den Kaufpreis überwiesen.

Der Notar hat mir nun kürzlich am 24. Juni 2026 geschrieben, dass er trotzdem noch keinen Eigentumsantrag beim Grundbuchamt gestellt habe, weil noch irgendwelche behördlichen Bescheinigungen ausstehen würden, von der die Eintragung abhängt. Ich solle mir aber keine Sorgen machen, da die Erteilung dieser Bescheinigungen reine Formsache sei und ich ausreichend geschützt sei, so dass die Eintragung nur eine Frage der Zeit sei.

Inzwischen sind Zweifel aufgekommen, ob Frau Engel wirklich die Alleinerbin ihres verstorbenen Mannes war: Am 26. Mai 2026 wurde nämlich ein älteres Testament des Herrn Engel gefunden, in dem er seine Schwester Hildegard Uphoff zu seiner Alleinerbin bestimmt hatte. Frau Engel streitet sich jedenfalls derzeit mit dieser Frau Uphoff um das Erbrecht. Ich erzähle Ihnen das deshalb, weil ich mir nicht sicher bin, wie sich all das auf meine Rechte an dem Grundstück auswirkt. Auch der Nachbar, mit dem ich mich herumstreite, hat davon irgendwie schon Wind bekommen und meint nun, schon deswegen könne ich überhaupt keine Ansprüche geltend machen.

Klausur Nr. 1301 (Zivilrecht) Sachverhalt – S. 2 von 10

Assessorkurs Berlin/Brandenburg

Das mir vertraglich eingeräumte Recht, die Benutzung des Grundstücks zu beginnen, habe ich am 1. Juni 2026 ausgeübt: An diesem Tage bin ich zur Verkäuferin gefahren und habe mir die Schlüssel für das Gartenhäuschen geben lassen. Dann habe ich mich an die Umgestaltung des Grundstücks gemacht, wofür ich mir extra eine Woche Urlaub genommen hatte.

Als die Streiterei dann begonnen hatte – dazu gleich – bin ich vergangenen Freitag (26. Juni 2026) nun selbst einmal zum Grundbuchamt gegangen und habe mir dort einen Auszug über mein Grundstück geholt.

Und damit möchte ich nun zu meinem eigentlichen Problem kommen, dem Streit mit meinem neuen Nachbarn Alfried Schockmühl. Dem gehört das westlich an mein neues Grundstück angrenzende Grundstück, und er benimmt sich wie ein Landvogt. Ich hatte eine komplette Woche Arbeit bis in die Nacht in meinen neuen Garten gesteckt, hatte teilweise neuen Rasen angepflanzt, damit meine Kinder Fußball spielen können und viele neue Beete angelegt. Da ich von der letzten Landesgartenschau so fasziniert war, habe ich mir vor allem sehr viele Blumensetzlinge zusammengekauft und alles regelrecht landesplanerisch angelegt.

Vor wenigen Tagen dann, am 24. Juni 2026, kam ich nach Feierabend auf mein Grundstück und sah die nackte Katastrophe: Gerade an der Südwestseite des Grundstücks, wo ich besonders wertvolle und schöne Blumen gesetzt hatte, liefen Pferdehufabdrücke schräg über mein Grundstück. Mindestens 10 junge Pflanzen gingen kaputt, wobei ich noch Glück hatte, dass der Gaul – evtl. waren es auch zwei – eine Stelle erwischt hatte, wo ich mit der Kultivierung noch nicht so weit war.

Natürlich bin ich sofort auf das Nachbargrundstück übergerannt. Dort war allerdings niemand mehr zu sehen außer einem Pferdepfleger, der nur sagte, das müsse ich schon mit seinem Chef besprechen. Aber es kommt noch dicker: Als ich gestern dann wieder hinfuhr, sind mir zahlreiche Flugblätter am Nachbargrundstück aufgefallen. In diesen wird eine große Eröffnungsveranstaltung einer „Reit- und Golfarm“ angekündigt, die dieser Herr Schockmühl nach Bau eines zusätzlichen Pferdestalls nun betreiben will. Das ist offenbar schon länger im Busch, nur habe ich nichts davon gewusst. Auch Frau Engel, die Verkäuferin meines Grundstücks, sagt, sie habe nichts davon gewusst. Und der Hammer: Diese Eröffnungsveranstaltung soll schon am kommenden Samstag, 4. Juli 2026, also in fünf Tagen stattfinden! Deswegen, Herr Rechtsanwalt, bin ich jetzt hier bei Ihnen.

Angesprochen auf seine Untat und seine Pläne wurde dieser Herr Schockmühl richtig unverschämt: Ich solle mich nicht so bürokratisch verhalten, immerhin habe er zwei neue Arbeitsplätze geschaffen. Er behauptet ausdrücklich, er habe das Recht, den südwestlichen Abschnitt meines Grundstücks zum Überritt zu benutzen. Das habe ihm der verstorbene Herr Engel, der Ehemann und Erblasser der Verkäuferin erlaubt. Deswegen – das habe ihm sein Anwalt versichert – habe er ein vertragliches Überreitrecht bzw. Notwegerecht, und überdies sei auch Gewohnheitsrecht gegeben.

Klausur Nr. 1301 (Zivilrecht) Sachverhalt – S. 3 von 10

Assessorkurs Berlin/Brandenburg

Frau Engel aber hat mir in einer E-Mail erklärt, dass dies nicht zutreffe. Im Gegenteil: Ihr Mann habe sogar mehrfach in ihrem Beisein diesen Herrn Schockmühl aufgefordert, dieses Verhalten zu unterlassen. Er sei nur nicht gerichtlich tätig geworden, weil es ihn den Aufwand nicht wert war: Zum einen ging es bislang immer nur um zwei Pferde, die Herr Schockmühl mit seiner Familie ritt und nicht um kommerzielle Nutzung wie jetzt. Zum anderen aber lag der betreffende Grundstücksteil beim Alteigentümer Engel ohnehin brach und war verwildert, so dass die Pferdehufe kein großes Problem darstellten.

Als ich nachhakte, was er da genauer vorhabe, wurde dieser Typ richtig großkotzig: In seinem neugebauten Stall seien jetzt regelmäßig etwa 15 Pferde untergestellt, da er nun die Stallplätze samt Pflegeservice an andere Leute vermiete, die von dort aus dann ihre Ausritte durchführen. Neben seinen eigenen Gäulen sind also offenbar noch 13 hinzugekommen, das müssen sie sich vorstellen. Und zu der Eröffnungsveranstaltung am Samstag sollen sogar noch mehr kommen. Er rechne inklusive der bei ihm ohnehin dauerhaft untergestellten Pferde mit insgesamt ca. 30 Pferden, die gemeinsam einen „großen Eröffnungsausritt“ durchführen würden. Als ich dann noch – eigentlich mehr ironisch gemeint – den Satz „und dass doch sicher nicht alles über mein Grundstückseck“ hinzufügte, antwortete dieser Möchtegern doch tatsächlich wortwörtlich mit den Sätzen: „Natürlich, wo denn sonst, dazu haben wir das Recht. Oder meinen Sie, ich kann es meinen Gästen zumuten, oben an der Hauptstraße entlang zum Wald zu reiten?“ Ansonsten sei nur ein Weg über seinen eigenen Golfplatz möglich, und dies sei für ihn völlig unzumutbar, weil er diesen dann um ein Loch verkleinern müsste, nachdem er ihn gerade erst ausgebaut hatte.

Ich war wie vom Golfball am Kopf getroffen. Glücklicherweise waren meine Frau Frederike Fischer und mein Schwager Rudi Bommer, der bei mir im Haus ein Stockwerk höher wohnt, bei dem Gespräch dabei; die können das alles ganz genau bezeugen und würden notfalls sogar einen Eid leisten. Sollte irgendetwas schriftlich zu erklären sein, so kann ich Ihnen dies in kürzester Zeit organisieren.

Stellen Sie sich vor, Herr Rechtsanwalt, was das für Verwüstungen hervorrufen wird, wenn nun die ganze Horde über mein Grundstück galoppiert. Als ich diesem feinen Herrn Schockmühl androhte, dass ich ihn anzeigen und für die Schäden haftbar machen werde, meinte er nur, ich sei selbst schuld, wenn ich genau auf dem Stück, auf dem er sein Übertrittrecht habe, meine Blumen angepflanzt habe. Außerdem könne ich ihn ohnehin nicht für Schäden verantwortlich machen, die seine Gäste anrichten, denn Aufsichtspflichten gebe es bekanntlich nur für Kinder.

Bitte unternehmen Sie so schnell als irgend möglich etwas, um die drohende Katastrophe für meine Blumen zu verhindern! Die Blumen, die im betroffenen Teil meines Grundstücks angepflanzt sind, haben im Einkauf bereits mindestens 1.000 € gekostet, von der Unmenge an Arbeitszeit einmal abgesehen. Wenn man diese miteinkalkuliert, könnten die gefährdeten Pflanzen einen Gesamtwert von 3.000 € bis 4.000 € haben.

Klausur Nr. 1301 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 4 von 10

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Die Adresse dieses Herrn Alfried Schockmühl habe ich übrigens inzwischen auch ausfindig gemacht: Der Herr wohnt in der Grunewaldstrasse 13, 12163 Berlin.“

Der Mandant übergibt dem Rechtsanwalt einige Schriftstücke und unterzeichnet eine Prozessvollmacht.

Anlage 1

Es handelt sich um Fotos in verschiedenen Größen und aus unterschiedlichen Richtungen, auf denen die aus Huftritten bestehende Spur auf dem Grundstück des Mandanten zu sehen ist.

Anlage 2: ein Flugblatt

Liebe Pferdefreunde und Reiter!

Am Samstag, den 4. Juli 2026, findet im Goldfinkweg 17, 14195 Berlin, ein ganz besonderes Ereignis statt: die Neueröffnung der Reit- und Golfarm „Bonanza Greens“!!!

... Die nach den neuesten Erkenntnissen aus der Pferdehaltung neuerrichteten Stallungen bieten die Möglichkeit, bis zu 15 Pferde komfortabel unterzubringen.

Auch für den täglichen Ausritt im Wald ist gesorgt: ein kurzer Ritt über eine angrenzende Wiese und schon befindet man sich im Grunewald, mit seinen Reitwegen ein Paradies für Reiter und Pferdebesitzer! ...

Im Rahmen der Eröffnungsfeier findet ab 14:00 Uhr ein gemeinsamer Ausritt statt. Es ergeht herzliche Einladung an alle Pferdebesitzer, mit ihren Pferden an diesem Eröffnungsausritt teilzunehmen. Mit diesem Ausritt wird der neue Verbindungsweg der Reitfarm zum Grunewald seiner Bestimmung übergeben: damit haben Pferdeliebhaber während der ganzen Woche die Möglichkeit, bequem im Wald auszureiten! ...

Also, liebe Pferdefreunde: Die Reit- und Golfarm „Bonanza Greens“ freut sich auf Euer zahlreiches Erscheinen und hofft auf eine rege Teilnahme am nachmittäglichen Eröffnungsausritt!

Herzlichst
Euer Alfried Schockmühl

Klausur Nr. 1301 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 5 von 10

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Anlage 3: Notarieller Kaufvertrag mit Auflassung vom 24. April 2026 (Auszug)

... erschienen:

1. Frau Elfriede Engel, Grolmannstrasse 52, 10623 Berlin (nachstehend Verkäufer genannt)
2. Herr Gerri Fischer, Schlüterstraße 13, 10625 Berlin (nachstehend Käufer genannt)

...

- I. Der Verkäufer verkauft dem Käufer das Grundstück Goldfinkweg 18, 14195 Berlin, Flurstück Nr. 13, eingetragen im Grundbuch von Charlottenburg, Band II Blatt 56, nachfolgend Kaufgegenstand genannt.

Der Verkäufer ist verpflichtet, den Kaufgegenstand frei von Rechten Dritter zu verschaffen.

...

- X. Zur Sicherung seines Anspruches auf Übereignung bewilligt der Verkäufer dem Käufer eine Auflassungsvormerkung. ...
- XI. Der Kaufpreis wird zwei Wochen, nachdem der Notar dem Käufer die Eintragung der Auflassungsvormerkung angezeigt hat, fällig.
- XII. Besitz- und Gefahrübergang erfolgen mit Zahlung des Kaufpreises.
- XIII. Die Parteien einigen sich weiterhin bereits jetzt über den Eigentumsübergang.

Die Eintragung des Eigentumswechsels erfolgt allerdings erst nach Eingang des vollständigen Kaufpreises beim Verkäufer. Der Notar beantragt die Eigentumsumschreibung im Grundbuch im Namen des Käufers, sobald die Bank des Verkäufers den Eingang des vollständigen Kaufpreises ihm gegenüber bestätigt hat.

...

Klausur Nr. 1301 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 6 von 10

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Anlage 4

Schreiben des Notars Andreas Böhmer, Teltower Damm 133, 14165 Berlin, vom 15. Mai 2026, in dem dieser Herrn Gerri Fischer mitteilt, dass auf seinen Antrag hin am 13. Mai 2026 eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Gerri Fischer eingetragen worden sei und der Kaufpreis damit nun fällig werde.

Dem war eine Vollzugsnachricht des Grundbuchamts am Amtsgericht Charlottenburg beigelegt, aus der die Eintragung der Vormerkung hervorgeht.

Anlage 5: Schreiben des Notars vom 24. Juni 2026:

Er teilt darin u.a. mit, dass er noch keinen Antrag auf Eintragung von Herrn Fischer als Eigentümer beim Grundbuchamt gestellt habe, weil noch bestimmte Bescheinigungen ausstehen.

Anlage 6: E-Mail der Frau Elfriede Engel an Herrn Gerri Fischer:

elfi.engel67@gmail.com

Von:	Elfriede Engel <elfi.engel67@gmail.com>
Gesendet:	Sonntag, 28. Juni 2026 12:31
An:	gerri-fischer12@gmx.de
Betreff:	Probleme Nachbar Schockmühl
Anlagen:	Brief Alfried Schockmühl vom 20.05.2024

Sehr geehrter Herr Fischer,

mich hat der Ärger, den Sie mit Ihrem neuen – und meinem alten – Nachbarn, Herrn Schockmühl haben, auch persönlich getroffen.

So wie Sie mir die Situation geschildert haben, behauptet Herr Schockmühl, er habe mit meinem verstorbenen Mann vereinbart, das Grundstück zum Übertritt nutzen zu dürfen. Das muss für Sie logischerweise den Eindruck machen, als habe ich Sie über den Tisch gezogen.

Ich kann Ihnen versichern, dass ich Ihnen wirklich ein lastenfreies Grundstück veräußert habe. Herr Schockmühl hat keinerlei Rechte an dem verkauften Grundstück.

Ganz im Gegenteil: Mein Mann hatte während der letzten fünf Jahre immer wieder heftige Auseinandersetzungen mit Herrn Schockmühl wegen genau desselben Problems. Er hat ihm auch mehrmals ausdrücklich verboten, mit seinen Pferden über unser Grundstück zu reiten. Ich sehe heute ein,

Klausur Nr. 1301 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 7 von 10

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

dass es wohl günstiger gewesen wäre, die ganze Angelegenheit von Anfang an gerichtlich klären zu lassen, doch mein Mann wollte dies nicht, um das Nachbarschaftsverhältnis nicht vollständig zu zerstören. Außerdem sind ja die durch die Pferde verursachten Schäden nie ins Gewicht gefallen. Wir hatten aber auch, im Gegensatz zu Ihnen, keine derart empfindlichen und aufwändigen Anpflanzungen.

Bitte glauben Sie mir: Ich habe meine kaufvertraglichen Verpflichtungen Ihnen gegenüber nach bestem Wissen und Gewissen erfüllt. Die Behauptungen des Herrn Schockmühl sind in jeder Hinsicht haltlos. Ich bin auch, wie schon der Erbschein beweist, den ich am 23. September 2024 bekommen habe, wirklich Alleinerbe meines Mannes. Dieses andere Testament, von dem Sie bereits wissen, ist nach Ansicht meines Anwalts eindeutig ungültig. Das wird in nächster Zeit gerichtlich geklärt werden. Da dieses Testament aber ohnehin erst am 26. Mai 2026 gefunden wurde, dürfte es Ihre Rechte ohnehin nicht mehr berühren.

Aus diesem Grunde, und um Ihnen meine Aufrichtigkeit zu beweisen, bin ich bereit, Ihnen in jeder erdenklichen Hinsicht zu helfen, Ihre Rechte gegen Herrn Schockmühl durchzusetzen.

Als Anlage sende ich Ihnen zu dieser Sache ein Schreiben dieses Herrn Schockmühl mit, das ich ja ohnehin nicht mehr brauche. Vielleicht ist es Ihnen von Nutzen.

Also, bitte teilen Sie mir mit, wie ich Ihnen helfen kann. Ich bin ab morgen für drei Wochen auf Safari in Kenia, aber danach können Sie voll auf mich zählen.

Herzlichst

Elfriede Engel

Klausur Nr. 1301 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 8 von 10

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

Anlage 7: Anlage zur E-Mail der Frau Engel vom 28. Juni 2026

Alfried Schockmühl
Grunewaldstrasse 13
12163 Berlin

Berlin, den 20. Mai 2024

Herrn Karl Engel
Grolmannstrasse 52
10623 Berlin

Verehrter Herr Engel,

ich habe Ihre erneute Bitte, nicht mehr über Ihr Grundstück in dem Goldfinkweg 18, 14195 Berlin, zu reiten, zur Kenntnis genommen. Leider kann und will ich diesem Ersuchen aus verschiedenen Gründen nicht entsprechen.

Ihre Aufforderung, weitere Überritte durch Ihr Grundstück meinerseits zu unterlassen, ist allein schon deshalb rechtsmissbräuchlich, da Sie den betreffenden Gartenteil in der Südwestecke ohnehin nicht selbst nutzen. So heruntergekommen und überwuchert wie Ihr Garten dort ist, können Sie unmöglich behaupten, meine Pferde würden dort Schaden anrichten. Das ist doch gar nicht möglich.

Außerdem habe ich als Ihr Grundstücksnachbar schon aufgrund unseres Nachbarschaftsverhältnisses jedenfalls das Recht, die Ränder Ihres Grundstücks zu betreten bzw. zu überreiten. Oder weshalb glauben Sie, hat der Staat gesetzlich vorgeschrieben, dass jeder Nachbar einen Bereich von mindestens drei Metern von der Grundstücksgrenze aus frei lassen muss?

Weiterhin habe ich gerade keine andere Möglichkeit, von meinem eigenen Grundstück aus ohne große Umwege direkt in den Grunewald zu gelangen. Man hat mir gesagt, dass mir in diesem Fall unzweifelhaft ein Notwegerecht zusteht, dass Sie mich also nicht daran hindern dürfen, Ihr Grundstück zu überqueren.

Im Übrigen reite ich nun schon seit geschlagenen fünf Jahren mit meinen Pferden über Ihren Grundstückszipfel. Allein schon deshalb habe ich mir ein Recht erworben, das weiterhin zu tun. Wenn Sie das verhindern wollten, hätten Sie nicht nur die ganze Zeit herumstänkern dürfen, sondern schon viel früher gerichtliche Schritte dagegen einleiten müssen. Jetzt ist es dafür gewiss zu spät, da mir nun Gewohnheitsrecht zusteht.

Hochachtungsvoll

Alfried Schockmühl

Klausur Nr. 1301 (Zivilrecht)
Sachverhalt – S. 9 von 10

Assessorkurs
Berlin/Brandenburg

**Anlage 8: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Charlottenburg – Grundbuch-
amt (beglaubigte Kopie vom 26. Juni 2026)**

Aus dem Auszug ergibt sich, dass am 13. Mai 2026 eine von Frau Elfriede Engel bewilligte Auflassungsvormerkung aufgrund Antragstellung vom 4. Mai 2026 zugunsten des Herrn Gerri Fischer eingetragen worden ist.

Als Eigentümerin ist allerdings immer noch Frau Elfriede Engel eingetragen. Diesbezüglich ist vermerkt, dass Frau Engel als durch Erbschein des Amtsgerichts Charlottenburg vom 23. September 2024 ausgewiesene Alleinerbin des am 15. August 2024 verstorbenen Karl Engel am 14. November 2024 als dessen Rechtsnachfolgerin eingetragen wurde.

Der Mandant unterzeichnete noch eine eidesstattliche Versicherung über seine Angaben. Außerdem wurden noch am selben Tag eidesstattliche Versicherungen der Frederike Fischer und des Rudi Bommer über den Inhalt des Gesprächs zwischen dem Mandanten und Herrn Alfried Schockmühl vom 24. Juni 2026 beigebracht. Frau Engel war trotz mehrfacher Versuche nicht mehr zu erreichen; eine Nachbarin erklärte, dass Frau Engel wohl schon in Urlaub verreist sei, sie aber keine Urlaubsadresse habe und auch niemanden kenne, der eine haben könnte.

Rechtsanwalt Reck bittet seine Stationsreferendarin zu prüfen, ob hinsichtlich des Nachbarschaftsstreits einstweiliger Rechtsschutz in Betracht kommt und wenn ja, in welcher Form. Am besten soll gleich ein entsprechender Schriftsatz entworfen werden, den er dann nur noch unterzeichnen müsse. Soweit mehrere Anspruchsgrundlagen gegeben seien, solle die Referendarin sicherheitshalber zu allen Stellung nehmen.

Vermerk für den/die Bearbeiter/in:

1. Der Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz ist zu entwerfen; dieser hat auch diejenigen Rechtsausführungen zu enthalten, die das Begehren des Mandanten zu stützen vermögen. Dabei ist auf den Tag der Mandatserteilung abzustellen.

Etwaige begleitend aufzusetzende Schriftstücke sind erlassen.

2. Soweit nach Ansicht des/der Bearbeiters/in ein gerichtliches Vorgehen keine Aussicht auf Erfolg verspricht oder in dem Schriftstück ein Eingehen auf alle angesprochenen Rechtsfragen nicht erforderlich erscheint, sind diese in einem Hilfsgutachten zu erörtern.
3. Fragen des öffentlichen Baurechts sind außer Betracht zu lassen. Schadensersatz ist derzeit nicht gerichtlich geltend zu machen.
4. Zugelassene Hilfsmittel
 - a) Habersack, Deutsche Gesetze;
 - b) Sartorius, Verfassungs- und Verwaltungsgesetze der Bundesrepublik Deutschland;
 - c) Grüneberg, BGB;
 - d) Thomas/Putzo, ZPO.