

Titel:

Einstweilige Verfügung auf Untersagung von Baumaßnahmen

Normenkette:

BGB §§ 861 f.

ZPO § 935, § 937 Abs. 2

Leitsatz:

Dem Grundstücksnachbarn kann gegen geplante Baumaßnahmen ein - im Wege einstweiliger Verfügung durchsetzbarer -Anspruch auf Unterlassung gem. §§ 861 f. BGB zustehen, wenn die geplanten Baumaßnahmen eine Besitzstörung ohne gesetzliche Gestattung begründen und eine konkret drohende erste Störung vorliegt. (Rn. 1 und 3) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Heizung, Unterlassung, Anspruch, Grunddienstbarkeit, Dringlichkeit, Betrieb, Vertretung, Eigenmacht, Verwalter, Antragsteller, Antragsgegner, Antragsschrift, Unterlagen, Verhandlung, verbotene Eigenmacht, Wohnungseigentümergeinschaft, Baumaßnahmen, Heizkeller, Gasversorgung, einstweilige Verfügung, Besitzstörung, Einstweilige Verfügung, Baumaßnahme, Heizungskeller, Unterlassungsanspruch, Verfügungsgrund, Besizentziehung

Fundstellen:

ZMR 2026, 530

NJOZ 2026, 392

LSK 2025, 31196

Tenor

1. Der Antragsgegnerin wird untersagt, die aufgrund des Bescheids der Stadt A. vom 26.03.2025 auf dem Grundstück Fl.-Nr. ... der Gemarkung A. des Grundbuches des Amtsgerichtes Augsburg angekündigten Baumaßnahmen, namentlich: Abdeckung der unter dem Gitterrost befindlichen Gasleitung durch Stahlträger, -platten und Kies, so durchzuführen, dass kein Zugang zum Heizungskeller des Hotelturms mehr besteht und die Heizung nicht mehr betrieben werden kann, sowie während dieser Baumaßnahmen die Gasversorgung länger als jeweils bis zu 3 Stunden an bis zu 5 Werktagen einzustellen, wobei die Einstellung jeweils spätestens 24 Stunden vorher angekündigt werden muss.

2. Der Antragsgegnerin wird für jeden Fall der Zuwiderhandlung ein Ordnungsgeld bis zu 250.000,00 € angedroht.

3. Im Übrigen wird der Antrag abgewiesen.

4. Die Antragsgegnerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

5. Der Streitwert wird auf 50.000,00 € festgesetzt.

6. Mit dem Beschluss ist zuzustellen:

Antragsschrift vom 29.10.2025, gerichtliche Verfügungen vom 31.10.2025, Antragstellerschriftsatz vom 31.10.2025 und Übernahmebeschluss vom 3.11.2025.

Gründe

1

Die Beteiligten als benachbarte Wohnungseigentümergeinschaften in Augsburg („...“ und „...“) streiten um von der Antragsgegnerin beabsichtigte Baumaßnahmen, die nach ihrer Ankündigung auf der Grundlage eines städtischen Bescheids Sicherungsmaßnahmen vornehmen will. Danach soll dann der Heizkeller des Hotelturms nicht mehr betretbar sein, so dass die Heizung nicht mehr in Betrieb genommen werden kann, während der Baumaßnahmen sind ganztägige Unterbrechungen der Gasversorgung zu befürchten. Wegen

des Sachverhaltes wird auf die Antragschrift vom 29.10.2025 sowie die damit vorgelegten Unterlagen Bezug genommen.

2

Der – nach Anpassung der Vertretungsverhältnisse auf Antragstellerseite auf gerichtlichen Hinweis hin – zulässige Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung nach § 935 BGB ist begründet, soweit sich aus dem Tenor ergibt.

3

Der Antragstellerin steht – unbeschadet von Rechten aus der Grunddienstbarkeit vom 10.05.1982 (Anl. Ast. 4) – ein Anspruch nach §§ 861 f. BGB wegen verbotener Eigenmacht zu. Eine solche liegt vor, wenn eine Besitzstörung ohne den Willen des unmittelbaren Besitzers und ohne gesetzliche Gestattung erfolgt. Unterlassung kann auch bei konkret drohender erster Störung verlangt werden, wie sie hier vorliegt. Der Verfügungsgrund ist zu bejahen, da eine verbotene Eigenmacht den Verfügungsgrund stets indiziert.

4

Soweit der Antrag auf die Verpflichtung zur vollständigen Unterlassung der Baumaßnahmen gerichtet war, war er zurückzuweisen. Ein diesbezüglicher Anspruch ist nicht ersichtlich.

5

Das Gericht hat die einstweilige Verfügung wegen Dringlichkeit ohne mündliche Verhandlung erlassen (§ 937 Abs. 2 ZPO). Wegen Gefährdung des Zwecks des Verfahrens im Hinblick auf den für Ende Oktober 2025 angekündigten Beginn der Arbeiten wurde von der Anhörung des Gegners abgesehen, im Übrigen ist er wegen der bei Einleitung des Verfahrens noch identischen Vertretung von Antragsteller und Antragsgegner durch den gleichen Verwalter bereits informiert.

6

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.