

Eroes & Kollegen Rechtsanwälte

Eroes & Kollegen, Andreasstr. 20, 93059 Regensburg

vorab per Fax: 0941/2003-754

Landgericht Regensburg
Augustenstraße 3
93049 Regensburg

Eroes & Kollegen

Kanzleiinhaber:

RA Urs Erös
Büro Regensburg und Berlin

Angestellte Rechtsanwälte:

RAin Maral Noruzi
Büro Regensburg

RA Franz John
Büro Regensburg

RAin Mareike Beck
Büro Regensburg

RA Philip Roth
Büro Regensburg

Büro Regensburg:

Andreasstr. 20
93059 Regensburg
Tel.: 0941-89792677
Mobil: 0179-4739917
Fax: 0941-28005279
Mail: info@rechtsanwalt-eroes.de
www.rechtsanwalt-eroes.de

Büro Berlin:

Friedrichstr. 63
10117 Berlin
Tel.: 030-555717030
Fax: 030-555717039
Mail: info@rechtsanwalt-eroes.de

In dem einstweiligen Verfügungsverfahren

████████████████████ ./. Kurt Raster

wegen Unterlassung

Aktenzeichen: 71 O 1846/18

zeigen wir unter Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung an,
dass wir den Antragsgegner vertreten und werden beantragen:

- I. Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung wird zurückgewiesen.
- II. Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

Weiter wird beantragt,

dem Antragsgegner Prozesskostenhilfe zu bewilligen und Unterfertigten als Prozessbevollmächtigten beizuordnen. Der Antragsgegner ist nach seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen außerstande, im Unterliegensfall die Kosten des Verfahrens zu tragen. Insoweit wird auf die beigefügte Erklärung des Antragsgegners über seine persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse verwiesen. Die erforderlichen Belege sind der Erklärung beigefügt.

Begründung:

Es besteht schon kein Anspruchsgrund, da keine unwahren Tatsachenbehauptungen aufgestellt werden. Darüber hinaus stellen die veröffentlichten Tatsachen in keinsten Weise eine Gefährdung des Eigentums des Antragstellers dar sondern sind vielmehr sozial und rechtlich gerechtfertigt. Dazu tragen wir wie folgt vor:

Datum: 10.09.2018
Unser Zeichen: 508/18 UE/ss

Eroes & Kollegen

Rechtsanwälte

Leerstandsmelder

Beschreibung

Leerstandsmelder sind eine seit Jahren bestehende, bundesweite Einrichtung. Auf der Plattform <https://leerstandsmelder.de> sind Dutzende von Städten aufgeführt, in denen tausende leerstehende Immobilien dokumentiert sind.

– Glaubhaftmachung: AG 1) Screenshot „leerstandsmelder.de“

In Nürnberg sind beispielsweise aktuell 63 Leerstände gemeldet, in Frankfurt 445 und in Hamburg 1094. Die Leerstandsmeldungen beinhalten in der Regel ein Foto des Gebäudes, die Dauer des Leerstandes, dessen Zustand, ob es sich um Gewerbe- oder Wohngebäude handelt, die genaue Adresse sowie ob sich das Gebäude in privatem oder öffentlichem Eigentum befindet. Soweit vorhanden werden weitere Hintergrundinformationen zur Verfügung gestellt, darunter auch Meinungen über den vermutlichen Grund des Leerstands, sei es von Seiten der Leerstandsmelder, der Seitenbetreuer oder per Kommentarfunktion.

– Glaubhaftmachung AG 2) Screenshot „Königstraße 3, 90762 Fürth“

– Glaubhaftmachung AG 3) Screenshot „Haus in der hinteren Ledergasse“

Funktion

Der hauptsächliche Anlass für stadttivistische Gruppen, Leerstände zu melden, besteht in der großen Wohnungsnot in den jeweiligen Städten. Der Leerstandsmelder soll auf einen öffentlichen Missstand hinweisen: Leerstand bei akutem Wohnungsmangel. Vor allem soll politischer Druck aufgebaut werden. Leerstand stellt eine Zweckentfremdung dar, gegen den eine Stadtverwaltung im Falle von Wohnungsmangel vorgehen muss, sei es durch Unterstützung der Eigentümer, z.B. durch günstige Kredite oder das Einsetzen eines Treuhänders, oder durch Ordnungsstrafen bei vermeidbarem Leerstand oder Leerstand aus Spekulationsgründen.

Ein Leerstandsmelder unterstützt damit Eigentümer, die ihr Eigentum tatsächlich vermieten oder verkaufen wollen, während er gleichzeitig Eigentümer kritisiert, die ihr Eigentum nicht im Sinne des Allgemeinwohls gebrauchen.

Ein Leerstandsmelder ist auch eine alternative, kostenlose Immobilienplattform für Menschen sowohl auf der Nachfrage- wie auf der Angebotsseite, die weniger Geld haben bzw. haben wollen. Als Beispiel sei eine Leerstandsmeldung aus Chemnitz aufgeführt, in der die Stadt selbst Menschen für eine Wiederbelebung einer Immobilie per Leerstandsmelder sucht.

– Glaubhaftmachung AG 4) Screenshot „Sebastian-Bach-Straße 8“

Hier ein Auszug aus der Homepage der in Anlage AG 4 genannten „Agentur StadtWohnen Chemnitz“:

„Die Agentur ist ein Beratungsangebot der Stadt Chemnitz. Es richtet sich an interessierte Eigentümer von baufälligen bzw. leer stehenden Immobilien, zukünftige Investoren sowie Nutzer mit Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen und kreativen Ideen zur Nachnutzung von Gebäuden.“

– Glaubhaftmachung AG 5) <https://www.stadtwohnen-chemnitz.de>

Das zeigt, ein von der Bürgerschaft unter hohem ehrenamtlichen Einsatz eingerichteter Leerstandsmelder ist eine wichtige, öffentliche und etablierte Informationsquelle, für die Bürger*innen allgemein, aber auch für Stadtverwaltungen, die vorhandenen Leerstand in der Regel nicht selbst erfassen.

Eroes & Kollegen

Rechtsanwälte

Regensburg

Anfang 2017 startete die Initiative Recht auf Stadt Regensburg einen Leerstandsmelder. Sie entschied sich, einen eigenen Leerstandsmelder einzurichten und nicht die bundesweite Plattform zu benutzen. Allerdings orientierte sie sich sehr genau an dieser.

Inzwischen hat die Initiative 111 Leerstandsmeldungen gelistet. Im Gegensatz zum bayerischen Zweckentfremdungsgesetz spricht Recht auf Stadt nicht schon ab 3 Monaten von einem Leerstand, sondern erst ab 6.

Wenn ein Leerstand gemeldet wird, fährt ein Mitglied von Recht auf Stadt zu dem betreffenden Gebäude und überzeugt sich von der Richtigkeit der Angaben. Ein Leerstand ist häufig schon durch den äußeren Zustand erkennbar, Verwilderung des Gartens, keine Klingelschilder, Rollos unten, abbröckelnder Putz usw. Darüber hinaus fragen wir obligatorisch in der Nachbarschaft nach. Einmal im Jahr kontrolliert die Initiative alle Leerstände auf Veränderungen.

Bei den langjährigen Bewohner*innen eines Stadtviertels ist ein Leerstand meist gut bekannt, da dieser häufig ein großes Unverständnis, aber auch Ärger verursacht, wie Recht auf Stadt bei ihren Befragungen erfährt. Denn leerstehende Häuser sind nicht gerade ein Aushängeschild für eine Wohngegend. Außerdem sind die Nachbarn auch insofern Leidtragende, da sie häufig von potentiellen Käufern oder Mietern darüber befragt werden, teilweise mehrmals die Woche.

Trotzdem oder gerade deswegen geben Nachbar*innen der Initiative gerne Auskunft, wenn diese ihnen von der Plattform berichten, da auch die Nachbarschaft dringend ein Ende des Leerstands wünscht. Als Beispiel für die Empörung, die Leerstand bei der Bevölkerung und insbesondere bei Nachbarn hervorrufen kann, sei der Eintrag „Thurmayerstraße 13, 93049 Regensburg“ samt Kommentare angeführt. Der als Nachbar sich zu erkennen gebende „Anonymous“ beschwert sich insbesondere über die große Brandgefahr, die von dem verwilderten Nachbargrundstück ausgehe, obwohl die Eigentümerin Evangelische Wohltätigkeitsstiftung in Regensburg (EWR) gerade den fehlenden Brandschutz als Grund für den Leerstand angibt.

„Ich mache beruflich selber Brandschutz!

Was da von der Stiftung behauptet wird, ist unwahr.

Nachdem meinen Nachbarin verstorben war, wurde das gesammte Haus vom Werkhof (merken Sie was)??? leergeräumt!

Das komplette Haus steht leer,.es befindet sich nichts brennbares im Haus was diese falsche Behauptung rechtfertigt!!!

Ich war erst wieder vor kurzem in dem Haus!!!

Die einzige Brandgefahr geht vom Dach der angrenzenden Garage aus, denn dort liegen die ausgedörrten Nadeln und Äste einer angrenzenden Kiefer zentimeter hoch auf diesem Garagendach..Seit jahren hat sich dort eine ganze Schicht hochentzündlichem Baummaterial angesammelt....Nur jetzt kommt der Hammer....diese Garage hat die Stifung als Autogarage an einen Nachbarn vermietet....Wieso das, wenn angeblich Brandgefahr besteht???

Lassen Sie sich nicht so derart für dumm verkaufen.

Nein hier wird einfach spekuliert."

– Glaubhaftmachung AG 6) Leerstandsmeldung „Thurmayerstraße 13, 93049 Regensburg“

Die Namen der Eigentümer nennt Recht auf Stadt nur, wenn sie z.B. aufgrund von Zeitungsberichten allgemein bekannt sind oder wenn es sich um eine größere Organisation oder öffentliche Einrichtung handelt, wie im obigen Fall „Thurmayerstraße 13“. Ansonsten wird vollkommene Anonymität bewahrt, sowohl über die Melder, als auch über die Eigentümer, auch bei Anfragen. Außerdem sind die Namen der Eigentümer der Initiative in aller Regel nicht bekannt.

Eroes & Kollegen

Rechtsanwälte

Recht auf Stadt würde sich wünschen, wenn der Leerstandsmelder die Stadtregierung veranlassen würde, endlich eine Zweckentfremdungssatzung zu verabschieden und daraufhin die Verwaltung Leerstand selbst erfassen würde, wie es z.B. in München der Fall ist. Dann würde sich der von Recht auf Stadt betreute Leerstandsmelder wahrscheinlich erübrigen. Außerdem wäre es sinnvoll, wenn eine Stelle zur Unterstützung von Leerstandseigentümer*innen eingerichtet werden würde, wie sie in der Stadt Chemnitz existiert.

Rechtliche Grundlagen

Grundgesetz

Das Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland betont ausdrücklich die Sozialpflichtigkeit des Eigentums. In Artikel 14, Absatz 2 heißt es:

„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“

Es ist offensichtlich, dass Wohnraum, der ausgerechnet in einem Gebiet mit hohem Wohnraum-mangel über Jahre leer steht, kein Gebrauch ist, der dem Wohle der Allgemeinheit dient. Ein Leerstandsmelder bringt den gemeinwohlschädlichen Nichtgebrauch von Eigentum ans Licht.

Bayerische Verfassung

Noch klarer drückt sich die Bayerische Verfassung in Artikel 158 aus:

„Eigentum verpflichtet gegenüber der Gesamtheit. Offenbarer Mißbrauch des Eigentums- oder Besitzrechts genießt keinen Rechtsschutz.“

Ein häufiger Grund für Leerstand ist Spekulation. Ein Haus leer stehen zu lassen und es in ein paar Jahren teuer weiter zu verkaufen, ist trotz Grundsteuer in einer Boomtown, wie Regensburg es zurzeit ist, meist lukrativer, als es zu renovieren und zu vermieten. Außerdem macht ersteres wesentlich weniger Arbeit.

Es ist sicher nicht falsch, dieses Vorgehen der Bayerischen Verfassung gemäß als offenbaren Mißbrauch des Eigentums- oder Besitzrechts anzusehen, zumal die Bayerische Verfassung zudem vorschreibt, leistungsfrei erworbenes Einkommen aus Bodenwertsteigerungen der Allgemeinheit zu überantworten. Artikel 161, Absatz 2 der Bayerischen Verfassung:

„Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“

Der gemeinwohlschädigende Nichtgebrauch von Eigentum, was Leerstand und eine mögliche Spekulation mit Leerstand zweifellos darstellt, ist daher mitnichten eine Privatangelegenheit, sondern wird vom Gesetzgeber mit eindeutigen Worten verurteilt. Wie die Bayerische Verfassung formuliert: ein derartiges Verhalten „genießt keinen Rechtsschutz.“

Zweckentfremdungsgesetz

Schließlich ganz deutlich und konkret wendet sich das Bayerische Zweckentfremdungsgesetz (ZwEWG) gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Leerstand. Eine Zweckentfremdung liege bereits vor, wenn der Wohnraum „länger als drei Monate leer steht“, so das ZwEWG in Artikel 1, Ziffer 4. Ein jahrelanger Leerstand ist insofern ein sehr schweres Vergehen, das mit einer sehr hohen Buße belegt werden kann. In Artikel 4 des ZwEWG heißt es:

„Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro kann belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt.“

Geldbußen, geschweige denn in der Höhe von 500 000 Euro, wurden in Regensburg bislang bei

Eroes & Kollegen

Rechtsanwälte

Zweckentfremdungen noch nicht verteilt, aus dem einfachen Grund, dass sich die Regensburger Stadtverwaltung seit Jahren weigert, eine entsprechende Satzung zu verabschieden. Allerdings könnte sich das bald ändern. Die Presse vermeldete, dass im Herbst erneut über die Einführung eines Zweckentfremdungsverbots diskutiert werden soll. Mittelbayerische Zeitung 27.08.2018

„Fragen, mit denen sich der Stadtrat demnächst auseinandersetzen wird. Dann soll entschieden werden, ob die Verwaltung angesichts der herrschenden Wohnungsnot in Regensburg mit einem Zweckentfremdungsverbot wie beispielsweise in München eingreifen soll“

– Glaubhaftmachung 7) Mittelbayerische Zeitung 27.08.2018

Aus dem Grundgesetz, der Bayerischen Verfassung und vor allem aus dem Zweckentfremdungsgesetz lässt sich ablesen, welche große Wertigkeit der Gesetzgeber der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beimisst. Denn ein Gemeinwesen kann nur funktionieren, wenn die Bevölkerung mit Wohnraum versorgt ist. Leerstand, der zudem aktiv den produktiven Gebrauch der begrenzten Fläche jahrelang verhindert, steht diesem Ziel diametral entgegen.

Eintrag „Am Gries 37“

Persönliche Ehre einer anonymen Person?

Nun zum Antrag auf einstweilige Verfügung im Detail. Der Antragsteller fordert die sofortige Entfernung des Eintrags mit folgender Begründung:

„Durch die nachweislich unwahren, diffamierenden Tatsachenbehauptungen wird der Antragsteller u.a. in seiner persönlichen Ehre verletzt. Dem Antragsteller steht daher ein Unterlassungsanspruch zu.“

Zum einen: Es ist nicht erkennbar, inwiefern die angeblich unwahren Tatsachenbehauptungen diffamierend seien und den Antragsteller in seiner Ehre verletzen würden. Ob das Haus nun 10 Jahre leer steht oder 7, wie der Antragsteller behauptet, ändert an der eigentlichen Tatsache „Leerstand“ nicht das Geringste.

Auch sei hinzugefügt, dass es gemeinhin als nicht ehrenrührig gilt, ein Haus zu erben. Dagegen ein Haus geschenkt zu bekommen schon eher, denn diese Methode wird unter Verwandten häufig angewandt, um am Fiskus vorbei Erbschaftssteuer zu sparen. Die Erbschaftssteuer wäre aufgrund der guten Lage der Immobilie sicher nicht unerheblich gewesen.

Ob die Information ehrenrührig und diffamierend ist, ein Haus zu einem überbewerteten Preis verkaufen zu wollen, mag dahingestellt sein. In der Regel wird ein Geschäftsmann als tüchtig angesehen, der es schafft, einen guten Preis herauszuschlagen.

Zum anderen: Die persönliche Ehre des Antragstellers kann schon deshalb nicht verletzt worden sein, weil der Name des Eigentümers nicht genannt wird. Es ist für Leser*innen des Eintrags vollkommen unmöglich aus den Informationen auf den Eigentümer rückzuschließen. Das Persönlichkeitsrecht wird nicht beeinträchtigt. Dieser Sachverhalt wurde in einem Urteil des Landgerichts Köln bestätigt, siehe unten unter „Adresse und Bild“.

Es sei angemerkt, dass es auch nicht möglich ist, über das Grundbuchamt den Eigentümer herauszufinden, denn Menschen ohne „berechtigtes Interesse“ (§ 12 GBO) haben kein Auskunftsrecht. Kauf- oder Mietabsichten gelten nicht als „berechtigtes Interesse“, geschweige denn bloße Neugier. Die Anonymität des Eigentümers des Leerstands bleibt in jedem Fall gewahrt.

Wahrheitsgehalt der angeblich wahren Tatsachen des Antragstellers

Im folgenden soll auf den Wahrheitsgehalt der Behauptungen des Antragstellers eingegangen werden.

Eroes & Kollegen

Rechtsanwälte

zu a) „falsch ist: das Haus stehe seit 10 Jahren leer“

Wie aus der eidesstattlichen Erklärung des Antragstellers hervorgeht, steht das Haus seit Juli 2010 leer. Von Juli 2010 bis zur Veröffentlichung des Eintrags im Leerstandsmelder am 17. August 2018 sind es also etwas über 8 Jahre Leerstand. Die eidesstattliche Erklärung ist diesbezüglich falsch.

Der Antragsteller scheint irrtümlich zu glauben, ein Leerstand liege erst vor, wenn das Haus leerge-räumt ist. Dem ist aber nicht so. Auch ein möbliertes Zimmer steht leer, wenn es nicht bewohnt wird und würde unter das Zweckentfremdungsgesetz fallen. Allerdings nimmt der Anzeigengegner vorerst Abstand davon, Anzeige wegen falscher, eidesstattlicher Erklärung nach § 156 StGB zu stellen.

zu b) „falsch ist: der Eigentümer habe es geerbt“

Der Antragsteller behauptet, er habe das Haus nicht geerbt, sondern geschenkt bekommen. Wie aus dem Grundbucheintrag hervorgeht, offensichtlich von seinen Eltern [REDACTED] - [REDACTED]. Insofern hat er es dem Wortsinne nach natürlich doch geerbt, allerdings unter Verwendung des Rechtsmittels Schenkung. Schenkungen vor dem Ableben der Eltern werden gerne gemacht, um die Erbschaftssteuer zu umgehen. Eine Schenkung in diesem Sinne wird vorweggenommene Erbfolge genannt. Der Bundesgerichtshof definiert „vorweggenommene Erbfolge“ wie folgt (BGH DNotZ 1992, 33):

„Die Übertragung des Vermögens (oder eines wesentlichen Teiles davon) durch den (künftigen) Erblasser auf einen oder mehrere als (künftige) Erben in Aussicht genommene Empfänger.“

Die Bezeichnung, die Recht auf Stadt verwendete, trifft den Sachverhalt daher richtiger und eindeutiger, als der vom Antragsteller verwendete Begriff „Schenkungen“, der theoretisch auch aussagen könnte, der Antragsteller habe das Haus für lau von mit ihm nicht verwandten Dritten erhalten.

zu c) „falsch ist: der Antragsteller versuche das Haus zu einem übersteuerten Preis zu verkaufen“

Der Antragsteller gibt an, das Haus für 650 000 Euro verkaufen zu wollen. Allerdings legt er dafür keinen Beleg vor, z.B. eine Ausschreibung auf der vom Antragsteller angeführten Plattform Immo-welt.de. Auch äußert er sich in seiner eidesstattlichen Erklärung nicht zum Verkaufspreis, was doch naheliegend wäre, da er offensichtlich keine sonstige – Glaubhaftmachung vorlegen kann.

Dass er keinerlei nachprüfbar Dokumente für seine Behauptung, wir würden falsche Tatsachen verbreiten, anführen kann, ist umso bemerkenswerter, als dass der Antragsteller dem Antragsgegner am 20.08.2018 noch gemailt hatte:

„3. Ihre Aussage, dass das Haus „übersteuert“ sei entspricht nicht der nachweislich dokumentierten Expertenmeinung.“

– Glaubhaftmachung AG 8) Emailverkehr Eigentümer / Recht auf Stadt

Der Antragsteller bleibt also einen rational nachvollziehbaren Beleg dafür schuldig, warum er es seit 7 bzw. 8 Jahren nicht schafft, das Haus zu verkaufen, wenn doch der Preis angeblich „am unteren Ende der Ortsüblichkeit“ liegt.

Der Schluss liegt daher nahe, dass er eben doch einen sehr hohen Preis verlangt, den niemand bereit ist zu zahlen.

Oder aber der Eigentümer will das Haus weder verkaufen noch vermieten, sondern hofft eventuell auf ein weiteres Steigen der Preise. Auch nach längerer Recherche fand der Antragsgegner auf den einschlägigen Immobilienseiten kein Verkaufsangebot für das Haus „Am Grieb 37“.

Möglich wäre auch, dass der Eigentümer das Haus solange leer stehen lassen will, bis es ausrei-

Eroes & Kollegen

Rechtsanwälte

chend verfällt, um eine Abrissgenehmigung zu bekommen.

Insofern handelt es sich beim Haus „Am Gries 37“ sehr wahrscheinlich um spekulativen und damit nach Auffassung des Antragstellers sittenwidrigen Leerstand in einem Wohnraummangelgebiet. Diesbezüglich deutet auch eine andere Aussage des Eigentümers in dessen Email hin:

„Ebenso ist falsch, dass ich das Haus nicht verkaufen kann.“

– Glaubhaftmachung AG 8) Emailverkehr Eigentümer / Recht auf Stadt

Er könnte es, will aber nicht? Insofern wäre natürlich die im Antrag suggerierte Verkaufsabsicht, die aus der Formulierung „beabsichtigter Verkaufserlös“ hervorgeht, unwahr.

Übrigens hat ihm Recht auf Stadt in der Antwort zu besagter Email Unterstützung zugesagt:

„Ich entnehme Ihren Zeilen, dass Sie für die beabsichtigte Sanierung keine Handwerker finden. Ist Ihnen schon einmal die Idee gekommen, es an ein Hausprojekt nach dem Modell des Mietshäuser Syndikats abzugeben? (<https://www.syndikat.org/de/>) Dabei handelt es sich um Menschen, die sich für eine Immobilie zusammenfinden, um es zu bewohnen und die Gebäudesanierung größtenteils in Eigenregie zu übernehmen. Da wäre Ihnen und ebenso Wohnungssuchenden Menschen geholfen. Diesbezüglich könnten wir gerne vermitteln.“

– Glaubhaftmachung AG 8) Emailverkehr Eigentümer / Recht auf Stadt

Der Eigentümer antwortete nicht auf unser Angebot, was sehr darauf hindeutet, dass er das Haus weder sanieren, wie er behauptete, noch verkaufen will. Auch dies sind deutliche Hinweise auf spekulativen Leerstand.

Da der Eigentümer auf das Hilfsangebot von Recht auf Stadt nicht einging, ist seine Aussage, „Ich kann Ihnen versichern, dass ich alles derzeit unternehme, um es bewohnbar zu machen“ offensichtlich unwahr.

– Glaubhaftmachung AG 8) Emailverkehr Eigentümer / Recht auf Stadt

Geht es dem Antragsteller tatsächlich um die Richtigstellung angeblich falscher Tatsachen?

Am 20.08.2018 um 11:40 Uhr schrieb der Antragsteller per Email dem Antragsgegner, dass es in dem Eintrag sein Haus betreffend, „unwahre Tatsachenbehauptungen“ gebe. Nur etwas über 2 Stunden später um 14:12 antwortete der Antragsgegner. Er bat den Eigentümer, die aus seiner Sicht richtigen Daten zu nennen und stellte dazu genaue, konkrete Fragen. Überdies wies er den Antragsteller darauf hin, dass er auch jederzeit die Kommentarfunktion benutzen könne, um seine Angaben zu ergänzen.

– Glaubhaftmachung AG 8) Emailverkehr Eigentümer / Recht auf Stadt

Der Antragsteller antwortete weder auf die Fragen, noch benutzte er die Kommentarfunktion, um die angeblich falschen Daten richtig zu stellen. Der Eigentümer hat damit bekundet, dass er in Wirklichkeit offensichtlich kein Interesse an den Fakten hat, sondern über den Vorwand, es sei alles falsch, allein die Entfernung des Eintrags erreichen wollte.

Selbstverständlich ist Recht auf Stadt auch weiterhin jederzeit dem Antragsteller gegenüber bereit, seine Sicht der Dinge zu veröffentlichen. In einem produktiven Diskurs kann vielleicht geklärt werden, warum das Haus so lange leer steht und welche Lösungen gefunden werden können.

Hausrettung

Keine Schäden durch Hausrettung

Um seiner Forderung, den Eintrag zu entfernen, Nachdruck zu verleihen, malt der Antragsteller das

Eroes & Kollegen

Rechtsanwälte

Gespenscht „Hausbesetzer“ an die Wand. Er gibt vor, es bestehe durch die Veröffentlichung „eine konkrete Gefahr für die Immobilie“. Angeblich drohe sogar „ein nicht wiedergutzumachender Schaden“, der darin bestünde, „dass sich der Antragsteller womöglich Schäden am Haus ausgesetzt sieht“.

Doch gerade die Belege, die der Antragsteller selbst anführt, widerlegen die These des „nicht wiedergutzumachender Schadens“. Die vom Eigentümer als „Hausbesetzer“ bezeichnete Gruppe nannte sich, wie der Anlage des Antragstellers zu entnehmen ist, die „Hausretter*innen“.

Aus der Stellungnahme der „Hausretter*innen“ geht klar hervor, dass es deren Anliegen ausdrücklich nicht war, wie der Eigentümer unterstellt, dem Haus Schaden zuzufügen, sondern es im Gegenteil, wieder bewohnbar zu machen und „vor dem kompletten Verfall“ zu retten. Aus der Stellungnahme der Gruppe „Hausretter*innen“:

„Wir haben am Donnerstag das Haus Grunewaldstraße 9 im Regensburger Osten endlich wieder seinem eigentlichen Zweck zugeführt, nämlich Wohnraum für Menschen zu sein. Jahrelang stand das wunderschöne Haus leer. In der Zeit hätten dort Familien, Pärchen, Alleinstehende, Alt, Jung, Schwarz, Weiß, Bunte und Farblose Heimat finden können. Jahrelang lag der traumhafte Garten brach, der so viele Kinder hätte glücklich machen können.“

„Aus diesem Grund haben wir die Initiative ergriffen und angefangen, leerstehende Häuser vor dem kompletten Verfall zu retten.“

– Glaubhaftmachung AG 9) Auszug der Internetpräsenz des Antragsgegners in Kopie

Die Belege des Antragstellers beweisen also nicht, dass Schäden zu befürchten sind, sondern das genaue Gegenteil.

Außerdem, worauf der zuletzt zitierte Satz der Stellungnahme hinweist, droht dem Haus „Am Gries 37“ wohl weit eher durch den jahrelangen Leerstand „nicht wiedergutzumachender Schaden“, Schimmelbildung, Wasserschäden, Schädlingsbefall etc. Der Eigentümer dürfte also selbst der größte Schädiger seines Eigentums sein.

Infoplattform für Hausbesetzer?

Wie unter der Überschrift „Beschreibung“ ausgeführt, ist der Leerstandsmelder eine bundesweite Einrichtung, die mehrere tausend Einträge verwaltet. Wenn „autonome Gruppierungen“, wie der Antragsteller formuliert, alle diese Häuser besetzen wollten, hätten sie viel zu tun.

Doch warum sollten sich potentielle Hausbesetzer gerade über den Leerstandsmelder informieren? Eine viel besser strukturierte, detailreichere und weit umfangreichere Quelle ist verfügbar: Die diversen Internetplattformen Immowelt.de, Immobilienscout.de, Immonet.de usw. Auch das Haus des Antragstellers würde sich sehr wahrscheinlich dort finden mit einer großen Anzahl von informativen Bildern, auch von den Innenräumen, wenn er, wie er behauptet, ernste Verkaufsabsichten hätte.

Außerdem wäre es sehr naiv anzunehmen, dass Leerstand nicht bekannt wäre, wenn es keine Leerstandsmelder gäbe. Wie unter „Regensburg“ bereits berichtet, sind leerstehende Häuser in den Stadtvierteln auch ohne Leerstandsmeldereintrag sehr wohl bekannt, da sie ein öffentliches Ärgernis bei den Bewohner*innen darstellen.

Unrechtsbewusstsein?

Der Antragsteller schreibt, dass „die Internetpräsenz auch als öffentliche Aufforderung zu Straftaten, namentlich des Hausfriedensbruches und der Sachbeschädigung“ aufgefasst werden könnte. Wie unter „Keine Schäden durch Hausrettung“ bereits dargelegt ist die Behauptung der Sachbeschädigung eine mutwillige, durch nichts belegte Unterstellung.

Was aber auffällt ist das offensichtlich vollständige Fehlen eines Unrechtsbewusstseins auf Seiten

Eroes & Kollegen

Rechtsanwälte

des Eigentümers. Während er „Hausfriedensbruch“ mit der Formulierung, ein „derartiger Zustand ist dem Rechtsstaat fremd und fordert die Unterlassung“ geradezu zum Kapitalverbrechen stilisiert, scheint er bezüglich seines von ihm zu verantwortenden jahrelangen Leerstands keinerlei Unrechtsbewusstsein zu haben.

Es muss hier nochmal ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass Leerstand eine Zweckentfremdung darstellt, die in Wohnraummangelgebieten mit einem Bußgeld bis zu 500 000 Euro geahndet werden kann. Der Antragsteller ist daher gut beraten, nicht mit Steinen zu werfen, während er im Glashaus sitzt.

Adresse und Bild

Veröffentlichung der Adresse verstößt nicht gegen Persönlichkeitsrecht

Das Landgericht Köln entschied mit Urteil vom 13.01.2010 (Az. 28 O 578/09), dass es zulässig ist, Bild und Adresse eines Hauses zu veröffentlichen. In dem betreffenden Fall ging es darum, dass eine Bewohnerin des Hauses die Veröffentlichung unter Berufung auf das allgemeine Persönlichkeitsrecht untersagen wollte. Das Gericht stellte fest, Foto und Adresse offenbaren nicht mehr, als jeder vor Ort anwesende Betrachter auch erkennen würde. Aus dem Urteil des Landgerichts:

„Dementsprechend verneint die höchstrichterliche Rechtsprechung eine Beeinträchtigung des Persönlichkeitsrechts, sofern die Abbildung des Anwesens nur das wiedergibt, was auch für den vor Ort anwesenden Betrachter ohne weiteres zutage liegt (BVerfG NJW 2006, 2836, 2837). So liegt es hier: für den vor Ort anwesenden Betrachter sind Haus und Anschrift der Klägerin mindestens so offenbar wie im Internetauftritt der Beklagten.“

Selbst wenn der Antragsteller in dem betreffenden Haus tatsächlich wohnen würde, könnte er eine Veröffentlichung nicht untersagen.

Kein Recht am Bild der eigenen Sache

Der Antragsteller will Folgendes verbieten:

„Ein Lichtbild des Hauses mit Adresse am Gries 37, 93059 Regensburg auf der Internetpräsenz <https://rechtaufstadt-regensburg.uetheater.de> sowie seinen Unterseiten zu präsentieren.“

Wie der Bundesgerichtshof im sogenannten „Friesenhausurteil“ vom 09.03.1989 (Az. I ZR 54/87) feststellte, gibt es kein Recht am Bild der eigenen Sache.

„Die Regelung der Abbildungsfreiheit für die an öffentlichen Wegen, Straßen oder Plätzen befindlichen Bauwerke in § 59 UrhG (früher § 20 KUG) lässt erkennen, dass dem Gesetzgeber des UrhG - und vor ihm dem des KUG - selbstverständlich war, dass dem Eigentümer kein Nutzungs- und Verbotungsrecht zusteht. Andernfalls wäre es unverständlich, dass er die Abbildungen von Bauwerken urheberrechtlich freigibt, wenn sie gleichwohl aus dem Eigentumsrecht bürgerlich-rechtlich zu untersagen wären.“

Wie bereits unter 5.1. dargelegt, kann jeder Mensch von einem öffentlich zugänglichen Ort aus Häuser fotografieren und die Bilder veröffentlichen. Das auf der Homepage von Recht auf Stadt veröffentlichte Foto vom Haus „Am Gries 37“ wurde vom Bürgersteig einer öffentlichen Straße aufgenommen. Der Antragsteller hat daher keinen Anspruch darauf, die Entfernung des Bildes zu verlangen.

Eros & Kollegen Rechtsanwälte

Resümee

Da der Antragsteller jederzeit die seiner Ansicht nach falschen Tatsachenbehauptungen hätte richtig stellen können,

da der Antragsteller nicht belegen konnte, dass die angeblich falschen Tatsachenbehauptungen tatsächlich und inhaltlich falsch sind,

da der Antragsteller nicht belegen konnte, dass die angeblich falschen Tatsachenbehauptungen diffamierend und ehrverletzend sind,

da der Antragsteller keine Belege für eine Beeinträchtigung seiner Persönlichkeitsrechte anführen konnte,

da der Antragsteller keinerlei Beweise sondern nur Gegenbeweise für seine Behauptung, von der Veröffentlichung gehe Gefahr für sein Eigentum aus, liefern konnte,

da der Antragsteller sich auf keinerlei Rechtsgrundlage stützen kann, sondern alle einschlägigen Urteile gegen seiner Forderung sprechen,

da der Antragsteller im Übrigen offensichtlich grob gegen die grundgesetzlich und in der Bayerischen Verfassung verankerte Gemeinwohlpflichtigkeit des Eigentums verstößt,

ist der Antrag auf einstweilige Verfügung vollumfänglich abzulehnen. Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

Regensburg 10.09.2018

Urs Erös

Rechtsanwalt