

IBR-Beitrag: Entscheidungsbesprechung

Zuwarten kann Anspruch auf Beseitigung eines Überbaus entfallen lassen !

Wird ein Beseitigungsanspruch schuldhaft verspätet geltend gemacht, so kann selbst bei einem grob fahrlässig errichteten Überbau der Beseitigungsanspruch ausgeschlossen sein.*)

BGH, Urteil vom 18.07.2008 – V ZR 171/07, vorhergehend LG Kiel, 28.09.2007 – 8 S 101/06; AG Rendsburg, 31.07.2006 – 11 C 136/06; BGB § 254 Abs. 2 Satz 1, § 275 Abs. 2, §§ 912, 1004, 1019, 1027

Problem/Sachverhalt

1983 kaufte der Kläger von seinem damaligen Nachbarn eine von dessen Grundstück abzutrennende Teilfläche, auf dem sich ein Hinterhaus befand. Gleichzeitig wurde eine Wegerechtdienstbarkeit auf dem von der Straße aus links neben dem damaligen Vorderhaus belegenen Gang eingetragen. Nach 1984 wurde das Hinterhaus nicht mehr genutzt und verfällt seitdem. Das Wegerecht wurde seither ebenfalls nicht mehr ausgeübt.

Der Eigentümer des anderen Nachbargrundstücks erwarb in 2004 in der Zwangsversteigerung das vordere Grundstück, mit Hinweis darauf, dass das in Abtl. II eingetragene Recht bestehen bleibe. Er begann in den Monaten August/September 2005 das erworbene Grundstück mit einem Erweiterungsbau für seinen Kinobetrieb unter Einbeziehung der für das Wegerecht genutzten Fläche zu bebauen. Erst nach Fertigstellung des Rohbaus verlangte der Kläger am 1. Dezember 2005 den Rückbau im Bereich des Wegerechts; ohne Erfolg.

Das Amtsgericht hat der Klage auf Beseitigung der Bebauung auf der Wegerechtsfläche stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Entscheidung

Der BGH verwies die Sache unter Aufhebung des Berufungsurteils zur weiteren Aufklärung zurück: Die Geltendmachung von Ansprüchen auf Beseitigung ist - unabhängig von ihrer Rechtsgrundlage - unter dem Gesichtspunkt der Zumutbarkeit begrenzt, was sich nunmehr aus § 275 Abs. 2 BGB ergibt. Diese Vorschrift **findet auf alle Leistungspflichten Anwendung**, gleichgültig ob diese auf einem Vertrag, auf einem gesetzlichen Schuldverhältnis oder allgemein auf einer gesetzlichen Verpflichtung beruhen (Senat, Ur. v. 30. Mai 2008, **V ZR 184/07**, aaO).

Danach ist aber eine Abwägung zwischen den Vorteilen, die eine Durchsetzung des Anspruches aus der Grunddienstbarkeit für das herrschende Grundstück des Klägers hätte, und den dafür erforderlichen Aufwendungen des Beklagten durch den zumindest teilweisen Abriss des Kinoneubaus auf dem dienenden Grundstück vorzunehmen.

Zwar wird die nach § 275 Abs. 1 Satz 1 BGB gebotene Abwägung bei einem Anspruch auf Beseitigung eines grob fahrlässig (und erst recht eines vorsätzlich) errichteten Überbaus in der Regel dazu führen, dass die Einrede zu versagen ist. Anders kann es aber auch unter Berücksichtigung des erheblichen Verschuldens des Überbauenden sein, wenn der Nachbar unter vorwerfbarer Verletzung seiner Obliegenheit nach § 254 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 912 Abs. 1 BGB, den Eigentümer vor ungewöhnlich hohen Schäden durch die Zerstörung der mit dem Überbau geschaffenen Werte zu bewahren, mit dem Verlangen auf Beseitigung zuwartet und dadurch selbst wesentlich zu dem Missverhältnis zwischen den Vorteilen für ihn und Aufwendungen des Eigentümers für den Abriss des Neubaus beiträgt. Unter diesen Voraussetzungen kann die unter Beachtung des Gebots von Treu und Glauben (§ 242 BGB) vorzunehmende Abwägung dazu führen, dass der Eigentümer die Erfüllung des Anspruchs des Nachbarn auf Beseitigung des Überbaus verweigern darf.

Praxishinweis

Auch wenn der Überbauende grob fahrlässig oder gar vorsätzlich gehandelt haben soll, so wäre es nicht in Ordnung, wenn der Kläger „sehenden Auges“ zugewartet haben sollte, bis der Überbau vollendet war und er erst dann einen Abriss verlangte. Er hätte dann doch schon zuvor tätig werden müssen. Jetzt ist der mit einem Abriss verbundene Schaden hoch, vielleicht unverhältnismäßig hoch.

**RA und FA für Bau- und Architektenrecht,
Thomas Stritter, Ingelheim am Rhein**