

IBR-Beitrag: Entscheidungsbesprechung

Anspruch auf Beseitigung eines Überbaus (Wärmedämmung) nach 15 Jahren verwirkt?

1. Ein Recht verwirkt, wenn der Berechtigte es längere Zeit nicht geltend gemacht, der Verpflichtete sich darauf eingerichtet hat und sich nach dem gesamten Verhalten des Berechtigten darauf einrichten durfte, dass dieser das Recht auch in Zukunft nicht geltend machen werde.

2. Wenn eine Wärmedämmung geringfügig auf das Nachbargrundstück aufgebracht wird, was die Nachbarn wissen, aber im Anschluss 15 Jahre unwidersprochen hinnehmen, so darf sich der Verpflichtete darauf einrichten, dass der Überbau nicht mehr beanstandet wird.

LG Mainz, Urteil vom 25.06.2007, 9 O. 169/04 (nicht rechtskräftig)
§ 1004 BGB, 242 BGB, § 251 BGG, § 275 BGB

Problem/Sachverhalt

Die streitenden Parteien sind Nachbarn. Ihre Grundstücke sind aneinandergrenzend mit einer Einfamilienhausreihe bebaut. In den 80er Jahren stockten die späteren Beklagten ihr Reihenhaus auf, wobei die Aufstockung so erfolgte, dass ihre Mauer unmittelbar auf der Grenzwand steht.

Die Wärmedämmung wurde 1985 so angebracht, dass ca. 11 cm auf das Grundstück ihrer Nachbarin. Erstmals im Jahre 2000 forderte nun die Nachbarin die Beklagten auf, den Überbau zu beseitigen. Dies wurde von ihnen abgelehnt und sie erhoben Klage auf Duldung des Überbaus, die 2002 abgewiesen worden ist. Im Jahr 2004 erhob nun die Nachbarin Klage auf Beseitigung des Überbaus.

Entscheidung

Das Landgericht Mainz lehnt einen Anspruch auf Beseitigung des Überbaus ab. Zwar liege ein das Eigentum der Klägerin beeinträchtigender Überbau vor (§ 1004 I BGB). Allerdings sei eine von Amts wegen zu berücksichtigende (vgl. BGH NJW 1966, 345) Verwirkung des Beseitigungsanspruchs anzunehmen. Der Überbau sei 15 Jahre lang ohne jeden Widerspruch geduldet worden. Eine Beseitigung nach dieser langen Zeit stelle nun eine unbillige Härte dar.

Ein Recht verwirkt, wenn der Berechtigte es längere Zeit nicht geltend gemacht, der Verpflichtete sich darauf eingerichtet hat und sich nach dem gesamten Verhalten des Berechtigten darauf einrichten durfte, dass

dieser das Recht auch in Zukunft nicht geltend machen werde. (Palandt/Heinrichs, BGB, 65.Aufl., § 242 Rn. 87). Es setzt zunächst voraus, dass seit der Möglichkeit, das Recht geltend zu machen, längere Zeit verstrichen sein muss (Zeitmoment), was hier erfolgt war: die Klägerin hatte über einen Zeitraum von 15 Jahren trotz jederzeitiger Möglichkeit zur Durchsetzung ihres Rechts nichts veranlasst. Die Beklagten durften sich darauf einrichten, dass eine Beseitigung des geringfügigen Überbaus nicht mehr verlangt werde (Umstandsmoment).

Praxishinweis

Eine richtige und vernünftige Entscheidung des Landgerichts. Es ist nicht zu verstehen, dass ein wirklich geringfügiger Überbau von 11 cm, der im Übrigen weder sichtbar ist noch im Geringsten stört, nach 15 Jahren stören und beseitigt werden soll. Der so verspätet geltend gemachte Beseitigungsanspruch ist auch als mit Treu und Glauben unvereinbare Härte anzusehen. Auch hierauf weist das LG hin: „Es ist nach dem Rechtsgedanken des § 251 II bzw. § 275 II BGB und unter Zugrundelegung des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses als unverhältnismäßig anzusehen, dass nun mit erheblichem Kostenaufwand ein geringfügiger Überbau beseitigt werden soll, der 15 Jahre unbeanstandet geblieben ist.“ Mal sehen, wie das OLG Koblenz über die Berufung gegen das Urteil des LG Mainz entscheidet.

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