
HOLGER VON DER WEHD

■ RECHTSANWALT ■ FACHANWALT f. BAU- und ARCHITEKTENRECHT

FLURSTRASSE 7, 96515 SONNEBERG, TEL.: 03675-42 95 77, E-MAIL: INFO@KANZLEI-VONDERWEHD.DE

Mandantenbrief Grundstücksrecht Nr.: 4/ 2011

- **Grundstücksrecht:**

Beseitigungsanspruch des Grundeigentümers

In einer aktuellen Entscheidung hat der Bundesgerichtshof (Urteil vom 28.01.2011 – V ZR 141/10) entschieden, dass der Beseitigungsanspruch aus § 1004 BGB innerhalb der regulären Frist (3 Jahre) verjährt und trotz eingetretener Verjährung der vom Störer geschaffene Zustand rechtswidrig bleibt und vom Gestörten auf eigene Kosten beseitigt werden kann.

Dem lag zugrunde, dass der Eigentümer eines Grundstücks vom Nachbarn die im Jahre 1987 errichtete Mauer, welche aus statischen Gründen u.a. durch eine Deckenplatte, die über das Grundstück des Eigentümers verläuft, mit dem Gebäude verbunden hat. Zusätzlich befindet sich auf der Mauer ein Geländer, das bis zum Haus des Eigentümers verläuft oder in diesem verankert ist. Es stellt sich heraus, dass die von der Mauer ausgehenden statischen Kräfte so ungünstig sind, dass das Haus dadurch Risse erhält. Der Eigentümer verlangt im Jahr 2010 die Beseitigung der Beeinträchtigung. Der Nachbar wendet ein, ein solcher Beseitigungsanspruch sei längst verjährt.

Der Bundesgerichtshof entschied nunmehr, dass § 902 Abs.1 Satz 1 BGB, wonach Ansprüche aus eingetragenem Recht unverjährbar sind, keine Anwendung auf § 1004 Abs.1 Satz 1 BGB findet. Demnach unterliegt der Beseitigungsanspruch der regulären Verjährung. Aber der durch den Störer geschaffene Zustand bleibt dennoch rechtswidrig, mit der Folge, dass der Gestörte Grundstückseigentümer diese auf eigene Kosten beseitigen kann und nicht wegen der eingetretenen Verjährung zur Duldung verpflichtet ist.

So entschied auch das Amtsgericht Sonneberg in einem ähnlichen Fall (**Az.: 3 C 603/09**).

Vorbenannte Darstellung der Urteile ersetzt keine Beratung im Einzelfall.