

Neuer Eigentümer muss alte Leitung nicht dulden

Grundstücksrecht. Die Gestattung einer dinglich nicht abgesicherten Grundstücksnutzung kann auch nach über 30 Jahren und ungeachtet einer etwaigen Verjährung widerrufen werden.

BGH, Urteil vom 16. Mai 2014,
Az. V ZR 181/13

Rechtsanwalt
Dr. Karsten Prote
von GTW

Bild: GTW



DER FALL

Die Grundstückseigentümer A und B verlegten 1979 Leitungen für Strom und Telefon über ein unbebautes Grundstück des A zu ihren Häusern. Eine dingliche Absicherung der Inanspruchnahme dieses Grundstücks erfolgte nicht. A veräußerte sein bebautes Grundstück 2010 an C. Die Klägerin erwarb 2011 das unbebaute Grundstück des A, auf dem die Leitungen verlegt waren. Sie beabsichtigte, auf dem erworbenen Grundstück ein Wochenendhaus zu errichten. Die Klägerin verlangte

von B und C, die Leitungen von ihrem Grundstück zu entfernen. Hilfsweise beantragte sie festzustellen, dass sie berechtigt sei, das Erdkabel selbst zu beseitigen. Die Beklagten verteidigten sich damit, die Klägerin müsse die Nutzung ihres Grundstücks dulden. Etwaige Ansprüche der Klägerin seien verjährt und Rechte verwirkt. Die Vorinstanz erlaubte der Klägerin die Beseitigung des Kabels. Mit der Revision gehen die Beklagten dagegen vor.

DIE FOLGEN

Der BGH wies die Revision zurück. Die Richter befanden: Selbst wenn der Anspruch der Klägerin auf Beseitigung einer Beeinträchtigung (gemäß § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB) wegen Eintritts der Verjährung nicht mehr durchgesetzt werden kann, bedeutet dies nicht, dass der Eigentümer die Störung auch in Zukunft hinnehmen muss. Die Verjährung des Beseitigungsanspruchs begründe kein Recht des Störers auf Duldung. Eine Duldungspflicht ergebe sich auch nicht aus der Gestattung des Voreigentümers, da diese den Erwerber grundsätzlich nicht bindet. Die Befugnis zur Beseitigung der störenden Leitungen (aus § 903 S. 1 BGB) sei

auch nicht verwirkt. Der Eigentümer verwirke seine Rechte nicht, wenn er Störungen gegenüber so lange untätig bleibt, wie sie sich ihm gegenüber als rechtmäßig darstellen. Wer ein Nachbargrundstück nutzt, darf sich nicht darauf einrichten, dass der Eigentümer, der diese Nutzung über einen langen Zeitraum gestattet hat, auch künftig auf die Geltendmachung seiner Eigentumsrechte verzichtet, urteilte der BGH. Vielmehr muss er damit rechnen, dass seine (bloß schuldrechtliche) Nutzungsbefugnis enden kann und der Eigentümer dann die Unterlassung bzw. Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen wird.

WAS IST ZU TUN?

Das Urteil des BGH macht deutlich, dass die Berechtigten eines solchen schuldrechtlichen Nutzungsrechts auch nach über 30 Jahren nicht auf den Fortbestand dieser Gestattung vertrauen dürfen. Rechtssicherheit erlangen die Nutzungs-

berechtigten nur dann, wenn sie die Eintragung einer Dienstbarkeit – hier das Leitungsrecht – in das Grundbuch des dienenden Grundstücks erwirken. **ba**