Werbe-Spiegel

IN KOOPERATION MIT

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Verjährung der Störungsbeseitigungshaftung und Selbstabhilferecht des Grundstückseigentümers

Rechtsanwalt Harald Spöth HAUS + GRUND München

Fr. Russo aus Mintraching fragt: „Auf meinem Grundstück sind seit 4 Jahren fremde Leitungen vom Nachbarn verlegt. Diese haben mich bisher nicht gestört, aber jetzt möchte ich Arbeiten an dem Grundstück vornehmen. Kann ich meinen Nachbarn kostenpflichtig auffordern, die Leitungen zu beseitigen? Dieser hat nämlich bereits gesagt, dass mein Anspruch darauf verjährt sei.“

In der Rechtsprechung war zunächst umstritten, ob für derartige Beseitigungsansprüche überhaupt eine Verjährung zu beachten sei, oder ob diese Ansprüche jederzeit geltend gemacht werden können. Nun hat der BGH mit Urteil vom 28.01.2011 – V ZR 141/11 seine Auffassung bestätigt: **Die Ansprüche verjähren innerhalb der regulären Frist von 3 Jahren!**
Anstoß dieses Urteiles war folgender Fall: Das Grundstück der Klägerin grenzt an eine Straße mit starkem Gefälle, welche durch eine vom Nachbarn errichtete Mauer abgestützt wird. Diese Mauer wurde nun mit einer Deckenplatte, die über das Grundstück der Klägerin verläuft, mit dem Wohngebäude der Klägerin verbunden. Die Klägerin duldet dieses, aber erfährt viele Jahre später, dass es durch die Konstruktion zu Rissen in ihrem Wohngebäude gekommen ist. Der Beklagte wendet Verjährung des Beseitigungsanspruches ein.
Zu Recht, wie der BGH entschied. Jedoch was ist die Folge? Ist die Klägerin nun schutzlos gestellt und muss sehenden Auges eine langsame Zerstörung ihres Wohnhauses dulden?
Die Antwort ist: Nein! Der BGH führt dazu aus, dass man in so einem Fall trotz Verjährung des Beseitigungsanspruchs berechtigt ist, die Störung **selbst und auf eigene Kosten** zu entfernen! Dies muss der Störer dulden.
Fazit: Generell ist also zu beachten, dass Sie so schnell wie möglich Beseitigungsansprüche geltend machen müssen – spätestens nach 3 Jahren. Doch auch selbst wenn Verjährung eingetreten ist, können Sie eine Störung beseitigen – jedoch auf eigene Kosten.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München, Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de**