

Legal Update

Immobilienwirtschaftsrecht

Kann ein im Erdreich des Nachbargrundstücks liegender Heiztank wesentlicher Bestandteil eines Gebäudes sein?

Roman Nocon
Essen, 23.08.2013

Wesentliche Bestandteile eines Gebäudes können sich im Einzelfall auch auf einem anderen Grundstück befinden. Der Eigentümer des Grundstücks, auf dem diese Teile eines fremden Gebäudes liegen, kann unter gewissen Umständen zur Duldung der darin liegenden Eigentumsstörung – und sogar zur Einräumung einer Grunddienstbarkeit – auch dann verpflichtet sein, wenn sich eine entsprechende ausdrückliche Verpflichtung weder aus dem Grundbuch noch aus dem Erwerbsvertrag ergibt.

Leitsatz

Ein Öltank ist auch dann wesentlicher Bestandteil eines Wohnhauses, dessen Beheizung er dient, wenn er nicht in das Gebäude, sondern in das Erdreich eingebracht worden ist. Auf einen solchen Tank finden die Regelungen der §§ 912 ff. BGB über den Überbau weder unmittelbare noch entsprechende Anwendung (BGH, Urteil des V. Zivilsenats vom 19.10.2012 - V ZR 263/11, NJW-RR 2013, 652).

Sachverhalt

Auf einem Grundstück befand sich ein Wohnhaus und, im Erdreich eingegraben, ein der Beheizung des Wohnhauses dienender Heizöltank. Die Grundstückseigentümerin ließ ihr Grundstück teilen, so dass sich ihr Wohnhaus und der Heizöltank nachträglich auf unterschiedlichen Grundstücken befanden. Später übertrug die Eigentümerin einem ihrer Söhne das Eigentum an dem mit dem Wohnhaus bebauten Grundstück, der das Grundstück wiederum den späteren Beklagten übertrug. Das Grundstück, auf dem sich der Öltank befand, übertrug die Eigentümerin wiederum an ihren zweiten Sohn, den Kläger. Die Übertragungsverträge sahen vor, dass die Versorgungsleitungen für Strom und Wasser und die Leitungen für die Entsorgung von Abwasser auf den beiden Grundstücken „auf alle Zeiten an den Plätzen verlegt bleiben dürften“ und durch wechselseitige Grunddienstbarkeiten abgesichert werden sollten. Die Beklagten nutzten den Öltank für die Beheizung ihres Wohnhauses, bis sie ihn schließlich Mitte 2010 stilllegten. Der Kläger verlangte von den Beklagten Beseiti-

gung des Heizöltanks sowie Unterlassung der weiteren Nutzung und Inbetriebnahme.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat der Klage mit den folgenden Erwägungen stattgegeben: Das Vorhandensein des Öltanks auf dem Grundstück des Klägers stelle eine Eigentumsstörung dar, da der Kläger an einer unterirdischen Nutzung der von dem Öltank belegten Fläche gehindert sei. Die Beklagten seien als Zustandsstörerinnen anzusehen und daher zur Beseitigung der Störung verpflichtet. Trotz zwischenzeitlicher Stilllegung des Öltanks könne die Eigentumsstörung den Beklagten zugerechnet werden, da der Öltank ihnen gehörte und die Störung zumindest mittelbar auf ihren Willen zurückgehe. Sie hätten den Tank nach jahrelanger Nutzung auf dem Grundstück des Klägers zurückgelassen, obwohl sie in der Lage gewesen wären, ihn zu beseitigen. Jedenfalls bis zur Stilllegung habe der Öltank im Eigentum der Beklagten gestanden, da er wesentlicher Bestandteil (§ 94 Abs. 2 BGB) des ihnen gehörenden Wohngebäudes und somit ihres Grundstücks gewesen sei. Die Störung des Eigentums des Klägers dauere letztlich bis zur Entfernung des störenden Öltanks an, so dass es nicht darauf ankomme, ob die Beklagten ihr Eigentum an dem Öltank aufgegeben hätten und ob dieser nach der Stilllegung wesentlicher Bestandteil des Grundstücks des Klägers geworden sei.

Zwar habe der Kläger den Öltank auf seinem Grundstück zunächst dulden müssen; aber nur solange, wie die Beklagten ihn zum Betrieb der Heizung auf ihrem Grundstück nutzten. Die Duldungspflicht habe sich allerdings weder aus entsprechender Anwendung der Vorschriften über den Überbau (§ 912 BGB), noch aus den Regeln über das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis ergeben.

Denn im Fall eines Überbaus habe der Grundstückseigentümer eine Überschreitung seiner Grundstücksgrenze durch Teile eines sich auf dem Nachbargrundstück befindenden Gebäudes allenfalls dann zu dulden, wenn eine Beseitigung zwangsläufig auch zu einem Wertverlust der sich innerhalb der Grundstücksgrenzen befindenden Gebäudeteile führe. Der ins Erdreich eingegrabene Öltank ließe sich dagegen ohne Beschädigung des Wohngebäudes entfernen.

Eine sich aus den Regeln über das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis ergebende Duldungspflicht komme zwar in Betracht, wenn der bisherige Zustand schon lange Zeit bestehe und einzelne Eigentümer der durch Grundstücksteilung entstandenen Einzelgrundstücke auf die weitere Benutzung der vorhandenen Anlage zwingend angewiesen seien. Die Beklagten hätten aber durch die Stilllegung des Tankes gezeigt, dass sie auf dessen Nutzung gerade nicht angewiesen waren.

Allerdings sei der Kläger bis zur Stilllegung des Tanks jedoch nach Treu und Glauben zu seiner Duldung verpflichtet gewesen. Aus dem Übertragungsvertrag habe sich eine stillschweigende Verpflichtung des Klägers ergeben, zugunsten des Gebäude-Grundstücks eine Grunddienstbarkeit hinsichtlich der Nutzung des Heizöltanks einzuräumen. Die in dem Vertrag enthaltene ausdrückliche Regelung zur Absicherung der auf den Grundstücken verlegten Leitungen für Gas, Wasser und Abwasser zeige, dass sich an der Versorgungssituation insoweit nichts ändern sollen. Es sei nicht abzusehen, dass die Mutter des Klägers und des Vaters der Beklagten für den in den Übertragungsverträgen nicht ausdrücklich erwähnten Heizöltank eine andere Regelung treffen wollen. Eine Absicherung der Nutzung des Heizöltanks sei, ebenso wie bei den ausdrücklich angesprochenen Leitungen, nur durch eine Grunddienstbarkeit zu erreichen gewesen.

Die Verpflichtung zur Bestellung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit habe dann aber nur solange bestanden, wie ein Bedürfnis für eine Absicherung der Nutzung bestand. Mit der Stilllegung des Tanks sei dieses Bedürfnis entfallen. Der Beseitigungsanspruch sei schließlich auch nicht verjährt, da er erst infolge der Stilllegung des Tanks im Jahr 2010 entstanden sei. Der Kläger könne daher die Beseitigung des Heizöltanks verlangen.

Anmerkung

Eine stillschweigende Verpflichtung zur Bestellung einer Dienstbarkeit kann bestehen, wenn der Eigentümer zweier Grundstücke das faktisch herrschende verkauft, hierfür aber eine Anlage (Zuwegung, Zuleitung) auf dem ihm verbleibenden Grundstück unentbehrlich ist (BGH, Urteile vom 12.05.1999 – V ZR 183/98 und vom 07.11.2003 – V ZR 65/03) oder wenn die Beteiligten einen bestehenden Zustand ungeschmälert erhalten wollen und dies nur durch die Bestellung von Dienstbarkeiten zu erreichen ist (RG, JW 1912, 361, 362). Ungeklärt ist auch weiterhin, ob und unter welchen Voraussetzungen auch ein Dritter, der das gleichsam dienende Grundstück des zur Bestellung Verpflichteten erwirbt, die Verpflichtung zur Bestellung einer Dienstbarkeit stillschweigend übernimmt.

Bewertung und Folgen für die Praxis

Bei einer Grundstücksteilung sollte man den Auswirkungen auf die Versorgungssituation verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet werden. Nur zu oft gerät dies im Rahmen der parallel hinsichtlich der Grundstücksteile betriebenen Veräußerungs- oder Erwerbsvorgänge in Vergessenheit. Es ist daher mit Nachdruck zu empfehlen, die Nutzung von Versorgungseinrichtungen auf einem fremden Grundstück – genauso wie Wege- und Stellplatzrechte – von vornherein klar zu regeln und durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit dinglich abzusichern. Keinesfalls ist darauf Verlass, dass der Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Einrichtungen liegen, zur Duldung verpflichtet ist. Auf eine dingliche Absicherung sollte im Übrigen auch dann nicht verzichtet werden, wenn die Nutzung durch eine Baulast öffentlich-rechtlich abgesichert ist. Denn eine Baulast begründet nur eine Verpflichtung des Baulastübernehmers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, regelt jedoch nicht die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer untereinander.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autoren Herrn Nocon unter +49 201 38444-331 oder rnocon@goerg.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten

BERLIN

Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin
Tel +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

ESSEN

Alfredstraße 220, 45131 Essen
Tel +49 201 38444-0, Fax +49 201 38444-20

FRANKFURT AM MAIN

Neue Mainzer Straße 69 – 75, 60311 Frankfurt am Main
Tel +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

HAMBURG

Dammtorstraße 12, 20354 Hamburg
Tel +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel +49 221 33660-0, Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München
Tel +49 89 3090667-0, Fax +49 89 3090667-90