Nutzung von Privatgrundstücken

RA Per Seeliger Stand 09/2019

Agenda

- Rechtskreis § 1004 BGB
- ➤ Begründung sicherer Grundstücksbenutzungsrechte außerhalb von Versorgungsverhältnissen
- Überbauung
- > Zwangsversteigerung

Grundstücksrecht per "Handschlag"

➤ Landwirt L erlaubt 1962 WVU die Verlegung einer 600er Transportleitung per Handschlag

1990 wird SBV Eigentümer im Flurbereinigungsverfahren und verlangt Entfernung der Leitung.

- ➤ Muss WVU zahlen?
 - BGH, Urteil vom 17.03.1994 III ZR 10/93 -

- > § 1004 BGB Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch
 - (1) Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.
 - (2) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist.

- > Beweislastverteilung
 - Jeder ist darlegungs- und beweispflichtig für die für ihn günstigen Tatsachen
 - Eigentümer: Eigentum und Vorhandensein der Leitung
 - VU: Duldungspflicht

(Gesetz, Satzung, Vertrag, u.a. § 8 AVBWasserV)

Leihe

> § 598 BGB

 Durch den Leihvertrag wird der Verleiher einer Sache verpflichtet, dem Entleiher den Gebrauch der Sache unentgeltlich zu gestatten

- > § 605 BGB Kündigungsrecht bei der Leihe
 - Der Verleiher kann die Leihe kündigen:
 - 1. wenn er infolge eines nicht vorhergesehenen Umstandes der verliehenen Sache bedarf;
 - **2**.....
 - Rechtsfolge: Recht aus § 1004 Abs. 2 fällt weg
 - Außerdem: "Leihevertrag" überlebt nicht Verkauf des Grundstücks"



Fallvariante

> Variante: L hat 1962 1000,00 DM bekommen

- > § 564 BGB Kauf bricht nicht Miete
 - (1) Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber an Stelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. ...

- > § 544 BGB Vertrag über mehr als 30 Jahre
 - Wird ein Mietvertrag für eine längere Zeit als 30 Jahre geschlossen, so kann jede Vertragspartei nach Ablauf von 30 Jahren nach Überlassung der Mietsache das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen. Die Kündigung ist unzulässig, wenn der Vertrag für die Lebenszeit des Vermieters oder des Mieters geschlossen worden ist. ...

- > § 580a BGB Kündigungsfristen
 - (1) Bei einem Mietverhältnis über Grundstücke, ... ist die ordentliche Kündigung zulässig, ..
 - 3. wenn die Miete nach Monaten oder längeren Zeitabschnitten bemessen ist, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats, bei einem Mietverhältnis über gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke ... jedoch nur zum Ablauf eines Kalendervierteljahres.

© RA Seeliger

11

- > § 1004 BGB Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch
 - (1) Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen
 - (2) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist

- > § 903 BGB Befugnisse des Eigentümers
 - Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen.

- > § 905 BGB Begrenzung des Eigentums
 - Das Recht des Eigentümers eines Grundstücks erstreckt sich auf den Raum über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche. Der Eigentümer kann jedoch Einwirkungen nicht verbieten, die in solcher Höhe oder Tiefe vorgenommen werden, dass er an der Ausschließung kein Interesse hat

- > § 906 Zuführung unwägbarer Stoffe
 - (1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann .. nicht verbieten, als die Einwirkung die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. ...
 - (2) Das Gleiche gilt insoweit, als ... ortsübliche Benutzung anderen Grundstücks herbeigeführt wird ... Hat der Eigentümer hiernach eine Einwirkung zu dulden, so kann er ... einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen, wenn ... über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt

- > § 242 Leistung nach Treu und Glauben
 - Der Schuldner ist verpflichtet, die Leistung so zu bewirken, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern

- > § 275 BGBG Ausschluss der Leistungspflicht
 - (1) Der Anspruch auf Leistung ist ausgeschlossen, soweit diese für den Schuldner oder für jedermann unmöglich ist.
 - (2) Der Schuldner kann die Leistung verweigern, soweit diese einen Aufwand erfordert, der unter Beachtung des Inhalts des Schuldverhältnisses und der Gebote von Treu und Glauben in einem groben Missverhältnis zu dem Leistungsinteresse des Gläubigers steht. Bei der Bestimmung der dem Schuldner zuzumutenden Anstrengungen ist auch zu berücksichtigen, ob der Schuldner das Leistungshindernis zu vertreten hat.

- > § 147 ZPO Prozessverbindung
 - Das Gericht kann die Verbindung mehrerer ... Prozesse ... zum Zwecke der gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung anordnen, wenn die Ansprüche, die den Gegenstand dieser Prozesse bilden, in rechtlichem Zusammenhang stehen

Der Abwasserkanal

> Fall

- Eigentümer 1: Schuldrechtlicher Grundstücksbenutzungsvertrag über einen Abwasserkanal
- keine bpD
- Eigentümer 2: klagt nach Austritt von Abwasser auf Entfernung. Klage erstinstanzlich abgewiesen
- VGH gibt Klage statt
- Bayerischer VGH 4 B 01.1883 –
- siehe auch Bayerischer VGH 4 B 08.2877 -

Der Abwasserkanal

➤ Urteilsgründe

- Kanalverlegung über 80 Meter in Straße ist zumutbar
- Keine unzulässige Rechtsausübung
- Kläger muss sich nicht rechtfertigen
- Naturschutz bei Kanalverlegung kein Argument;
 Abwasserentsorger muss sich um Genehmigung einer Ausnahme bemühen.

Der Abwasserkanal 2 – Bay VGH 4 B 08.2877

- Fall: Abwasserentsorger AE verlegte Kanal in Neubaugebiet in Grundstücken einer Baufirma, die sich verpflichtet z.G des AE eine kostenlose bpD zu bewilligen. Dazu kam es wegen Differenzen über einen Ablösevertrag nie. Eigentümer klagt auf Entfernung des Kanals.
 - VG wies Klage in erster Instanz wegen Verjährung ab (neues Schuldrecht, 3 Jahre ab 01.01.2002)
 - § 1004 I BGB gilt auch bei schlicht-hoheitlichem Handeln.

Der Abwasserkanal 2 – Bay VGH 4 B 08.2877

- Zusage bpD zu bestellen half nichts, denn die Verpflichtung, bpD zu bestellen, begründet Rechte erst mit Eintragung der bpD
- Hinnahme der Leitung begründet keine Duldungspflicht
- Kein 905 S. 2 BGB bei Kanal in 2-3 m Tiefe

Aber: Verjährung, Art. 229 § 6 Abs. 1 S. 1 EGBGB: 3
 Jahre ab Kenntnis

Die Gasleitung

> Fall

 VU verlegte Gashochdruckleitung in fremdem Grundstücke. Eine Vereinbarung mit den Grundstückeigentümern wurde nicht getroffen

> VU muss verlegen

- § 1004 I 1 BGB (+), § 1004 II BGB liegt nicht vor
- Kein Ausschluss durch § 905 S. 2 BGB
- Keine Duldungspflicht des Notwegerechts, inzwischen anders BGH für Abwasserleitung

Die Gasleitung

- Keine Duldungspflicht aus Nachbarschaftsrecht, VU ist kein Nachbar
- § 242 BGB: nur die Entfernungskosten, nicht die der Neuverlegung heranzuziehen, anders aber OLG Celle
- kein "dolo agit" wegen der Einleitung eines
 Enteignungsverfahrens, da dessen Ausgang völlig offen ist, daher
 keine Aussetzung nach § 147 ZPO
- Wikipedia: Dolo agit ist die Abkürzung des lateinischen Rechtssatzes Dolo agit, qui petit, quod statim redditurus est (arglistig handelt, wer etwas verlangt, was er sofort wieder zurückgeben muss).
- OLG Brandenburg 4 U 182/03 –

Die Wasserleitung - BayVGH 4 B 09.2835

■ Fall: WVU wollte 1996 Wasserleitung aus DB AG Gelände in ein Privatgrundstück verlegen. Eine Einigung kam nicht zustande, weswegen das WVU eine Enteignung und sofortige Besitzeinweisung beantragte und für einen Teil der Leitung auch bekam.

Die Eigentümer klagen auf Entfernung der Leitung, VG wies Klage erstinstanzlich ab und begründete dies mit § 905 S. 2 BGB und für einen teil der Leitung mit dem Besitzeinweisungsbeschluss.

Die Wasserleitung - BayVGH 4 B 09.2835

- Bay VGH hob Urteil auf und verurteilte WVU zur Entfernung der Leitung nebst Zubehör (29.11.2010)
 - Anspruchsgrundlage § 1004 I 1 BGB
 - Der dem Inhalt des Eigentums widersprechende Zustand begründet den Abwehranspruch
 - Keine Duldungspflicht nach § 1004 II BGB
 - Kein § 905 S. 2 BGB Verbietungsrecht des Eigentümers
 - WVU trägt die Beweislast dafür, dass die Voraussetzungen nach § 905 S. 2 BGB vorliegen
 - Auch im Außenbereich Verbietungsinteresse des Eigentümers bei Leitung in 3 m Tiefe.

Unverhältnismäßigkeit?

- BGH, Urteil vom 18.07.2008 V ZR 171/07 –
 BGH, Urteil vom 30.05.2008 V ZR 184/07 -
 - "...Rechtsprechung des Senats übersehen, nach der die Geltendmachung von Ansprüchen auf Beseitigung unabhängig von ihrer Rechtsgrundlage unter dem Gesichtspunkt der Zumutbarkeit begrenzt ist ... (Fall des § 912 BGB) ... was sich nunmehr aus § 275 Abs. 2 BGB ergibt ...
 - BGH: § 275 BGB ist eine Einrede, muss also geltend gemacht werden
 - Immer Frage des Einzelfalls

Unverhältnismäßigkeit?

- OLG Celle, Urteil vom 15.7.2004 4 U 55/04
 - Kl. verlangt Löschung einer bpD und Entfernung eines Mastfundaments
 - Ansprüche auf Entfernung haben ihre "Grenze in den Grundsätzen von Treu und Glauben sowie des sog.
 Schikaneverbots, § § 242, 226 BGB." (altes Schuldrecht)
 - Immer Frage des Einzelfalls

Unverhältnismäßigkeit?

• Aber auch wenn § 1004 I 1 BGB (-) weil § 275 II BGB (+) kann Eigentümer VU Zutritt zu Grundstück verweigern und Leitung selber entfernen

Verjährung

- Ansprüche aus § 1004 BGB unterliegen der Verjährung
- Frage: Altes Recht (30 Jahre) oder neues Recht (3 Jahre)?
- Bay VGH 4 B 08.2877 -: Neues Recht wenn
 Verjährung am 01.01.2002 noch nicht abgelaufen
- Fristbeginn: § 199 BGB

Verjährung

■ BGH V ZR 151/13 vom 18. Juli 2014

• 30-jährige Verjährungsfrist, wenn Verwirklichung des Rechts verhindert und nicht nur erschwert wird!

Verjährung

- Aber Achtung!
- Verjährt ist der Anspruch aus § 1004 I 1 BGB,
 Eigentümer darf Leitung überbauen und u.U. sogar selber entfernen
- Eigentümer kann Zutritt verweigern
- Verjährungseinrede hilft also nur teilweise

Verwirkung

- Fall: Eigentümer nimmt Recht aus § 1004 BGB nicht wahr
 - Ansprüche aus § 1004 I 1 BGB unterliegen der Verwirkung
 - Verwirkung
 - Zeitmoment das Recht wird über längere Zeit nicht wahrgenommen
 - Umstandsmoment das VU hat sich darauf eingestellt
 - Bay VGH -4 B 08.2877 -: faktische Duldung nicht ausreichend

Notwegerecht

- ➤ BGH, Urteil vom 4. Juli 2008 V ZR 172/07
 - Notwegerecht nach § 917 BGB ist auch für Abwasserleitung anwendbar (Notleitungsrecht)
 - Aber z.G. des Vorderliegers, nicht des VU
 - § 917 BGB entfällt, wenn wasserrechtliches Zwangsrecht begründet, bis dahin Zweigleisigkeit öff. Und privates Recht

Sonderfall Miteigentümer

- Fall: WVU-Leitung liegt unberechtigt in fremden Grundstück
- Kläger ist Miteigentümer des benutzten Grundstücks
 - VG Regensburg, Urteil vom 23.07.2013 RO 8 K 13.1146 :

"Der Kläger kann den diesbezüglichen Anspruch der Gemeinschaft aber nicht eigenständig durchsetzen, sondern bedarf hierzu einer entsprechenden Willensbildung der Eigentümergemeinschaft .. § 744 Abs. 1, § 745 Abs. 1 BGB"

Therapie

- ➤ Dingliche Leitungsrechte
 - VU haben in Privatgrundstücken grundsätzlich Anspruch auf dinglich gesichertes Leitungsrecht
 - Praxis bei Leitungen nach EnWG
 - einige Entscheidungen zu Kanälen
 - kaum Rechtssprechung zu Wasserleitungen

Inhalt der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit

➤ § 1090 BGB Inhalt

- (1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen, oder dass ihm eine sonstige Befugnis zusteht, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit bilden kann (beschränkte persönliche Dienstbarkeit).
- (2) Die Vorschriften der § § 1020 bis 1024, 1026 bis 1029,
 1061 finden entsprechende Anwendung

Verlegung der Ausübung

- > § 1023 BGB Verlegung der Ausübung
 - (1) Beschränkt sich die jeweilige Ausübung einer Grunddienstbarkeit auf einen Teil des belasteten Grundstücks, so kann der Eigentümer die Verlegung der Ausübung auf eine andere, für den Berechtigten ebenso geeignete Stelle verlangen, wenn die Ausübung an der bisherigen Stelle für ihn besonders beschwerlich ist; die Kosten der Verlegung hat er zu tragen und vorzuschießen. Dies gilt auch dann, wenn der Teil des Grundstücks, auf den sich die Ausübung beschränkt, durch Rechtsgeschäft bestimmt ist.

§ 1027 BGB Beeinträchtigung der BpD

 Wird eine Grunddienstbarkeit beeinträchtigt, so stehen dem Berechtigten die im § 1004 bestimmten Rechte zu

Wortlaut einer Dienstbarkeit

Die ... ist berechtigt, in einem Grundstückstreifen von ... m Breite (Schutzstreifen) eine ...leitung mit der Bezeichnung ... nebst Kabeln und Zubehör (Anlage) unterirdisch zu verlegen, zu betreiben, dauernd zu belassen und die Grundstücke zum Zwecke des Baus, des Betriebes und der Unterhaltung der Anlage zu benutzen

Wortlaut einer Dienstbarkeit

Auf dem Schutzstreifen des in Anspruch genommenen Grundstücks dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden können, vorgenommen werden

Wortlaut einer Dienstbarkeit

Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt.

Soweit mehrere Grundstücke betroffen werden, ist Teilvollzug zulässig.

Die Ausübung kann - auch anteilig - Dritten überlassen werden.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten

> Entstehung:

- Neue Länder: GBBerG und SachenR-DV gesetzliche Begründung
- Freiwillige Vereinbarung dann zwei Rechte z.G. VU
- schuldrechtlicher Vertrag
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit
- ggf. Enteignung Bedarf ist darzulegen
 - Energierechtliche Notwendigkeit?
 - Durchleitung möglich und durchsetzbar?

Überbauung

- > Fall: Fertiggarage auf dinglich gesicherter Leitungstrasse
 - BGH: Überbauung ist keine Eigentumsbeeinträchti-gung, also kein § 1004 I BGB
 - Ansprüche des VU daher Frage des Vertrages (,,... beinträchtigen können...")
 - i.d.R. Verbot der Überbauung, nur dann vertraglicher und ggf. gesetzl. Anspruch auf Entfernung Überbau (§ § 1090 II, 1027, 1004 I 1 BGB)

Überbauung

- Kriterien ob VU Anspruch durchsetzen soll: VU haften ohne Verschulden für Schäden, § 2 HaftpflG
- Freistellungsklausel nur außerhalb der Grenzen des HaftpflG; § 7
 HaftpflG
- Ausnahme: Kaufleute
- Verjährung: 3 Jahre ab Kenntnis der Überbauung und des Überbauers oder fahrlässiger Nichtkenntnis, § § 195, 200 BGB

Gefahr für Dienstbarkeiten

- Fall: Zwangsvollstreckung in mitbenutztes Grundstück
 - Entscheidend ist Rangstellung im Grundbuch, das bessere Recht führt in der Regel zum Erlöschen des schlechteren
 - Der Staat geht (fast) immer vor!
 - Bei Wohnungseigentum droht Gefahr auch bei ZV in eine Eigentumswohnung!

Gefahr für Dienstbarkeiten

- Erlöschen wenn bpD nicht in Geringstem Gebot, § 52 I 2 ZVG
- Abweichende Versteigerungsbedingungen, § 59 ZVG
- Wenn keine Zustimmung: Festsetzung Wertersatz; § 92 I ZVG:
- Erlischt durch den Zuschlag ein Recht, das nicht auf Zahlung eines Kapitals gerichtet ist, so tritt an die Stelle des Rechts der Anspruch auf Ersatz des Wertes aus dem Versteigerungserlös

Gefahr für Dienstbarkeiten

➤ Keine abweichenden Versteigerungsbedingungen, wenn Staat aus öffentlichen Lasten vollstreckt, da bessere Rangklasse

Noch Fragen?

RA Per Seeliger

Erftverband

Am Erftverband 6

50126 Bergheim

Höhlenweg 16 b

53125 Bonn

Telefon: 02271 / 88-1271

Telefax: 02271 / 88 -1444

Mobil: 0171 / 1028 - 357

Per.seeliger@erftverband.de

Telefon: 0228 / 29 89 39

Telefax: 0228/ 3692 4086