



GRESCH | SCHAAR | ZABEL & KOLL.
FACHANWÄLTE

Verjährung im Nachbarrecht

Aktuell hat sich das Landgericht Coburg mit einer Entscheidung vom 09.12.2015, die nunmehr höchstrichterlich bestätigt wurde, beschäftigt mit den Ansprüchen auf Beseitigung und Unterlassung gegenüber Störungen von einem Nachbargrundstück. In seiner Entscheidung mit dem Az. 12 O 88/15 hat das Gericht festgelegt, dass Ansprüche auf Beseitigung von Feuchtigkeitseinwirkungen als auch die begehrte Unterlassung künftiger Eigentumsbeeinträchtigungen durch weiteres Eindringen von Wasser verjährt seien. In derartigen Fällen trete die Verjährung innerhalb von drei Jahren ein, nachdem die Störung entstanden ist und der Kläger die wesentlichen Umstände seines Anspruches kennt oder jedenfalls hätte kennen müssen. Liegen diese Voraussetzungen der Kenntnis/des Kennenmüssen nicht vor, trete die Verjährung in jedem Fall nach zehn Jahren ein.

Nach Auffassung des Gerichts ist entscheidend für den Beginn der Frist die Entstehung der Störungsquelle, um deren Beseitigung es geht. Im Hinblick auf den vorgenannten Fall war Ursache der Schädigung und damit Störungsquelle die Errichtung eines Carports auf dem Nachbargrundstück. Diese lag bereits mehr als zehn Jahre zurück. Die Erkenntnis, dass der Carport Ursache des Schadens sein könnte, erlangte der Kläger in dem maßgeblichen Verfahren bereits im Jahre 2003 hat seinen Anspruch auf Unterlassung und Beseitigung aber erstmals im Jahr 2015 geltend gemacht. Das Gericht hat hier daher die Klage aus Verjährungsgesichtspunkten abgewiesen.

So einfach lässt sich im Nachbarrecht die Verjährung aber nicht abgrenzen. Die im nachbarschaftlichen Verhältnis von Grundstückseigentümern auftretenden Ansprüche sind nämlich zum Teil

unverjährbar, teilweise beträgt die Verjährungsfrist 30, 10, 5 oder auch nur 3 Jahre, je nachdem welcher Art der jeweilige Anspruch ist. So sind z. B. die Ansprüche des Eigentümers auf Unterlassung von Störungen des Eigentums durch Gefahr drohende Anlagen (§ 907 BGB), drohenden Gebäudeeinsturz (§ 908 BGB), Vertiefungen (§ 909 BGB) und der Anspruch auf Gewährung eines Notwege-/Notleitungsrecht (§§ 917 Abs. 1, 918 Abs. 2 BGB) unverjährbar, so die Regelung in § 924 BGB. Die Unverjährbarkeit resultiert daraus, dass die Ansprüche stets neu zu laufen beginnen. Aus öffentlichem Interesse ist die Unverjährbarkeit auch anzunehmen bei Ansprüchen auf Grenzabmarkung oder bei Ansprüchen aus einer erfolgten Grenzverwirrung heraus.

Ansprüche aus dem Nachbarschaftsverhältnis auf Duldung von Emissionen oder auf Ausgleich oder Entschädigung von Beeinträchtigungen demgegenüber unterliegen der regelmäßigen Verjährung und damit einer dreijährigen Verjährungsfrist. Auch die Ansprüche gegen die hoheitliche Hand auf Basis eines enteignungsgleichen Eingriffs oder eines enteignenden Eingriffs unterliegen nach höchstrichterlicher Rechtsprechung der dreijährigen Verjährungsfrist. Abweichende Regelungen sind beispielsweise enthalten in den Nachbarschaftsgesetzen der Länder. Hier sind unter anderem zu beachten die Regelungen zum Anspruch auf den Verschnitt einer Hecke oder eines Baumes, der grenzständig ist (§ 40 Nachbarschaftsgesetz).

§ 4 des Nachbarschaftsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt regelt die dreijährige Verjährungsfrist bei Ansprüchen auf Schadensersatz ab Kenntniserlangung und wenn eine

Kenntniserlangung vom schädigenden Ereignis nicht erfolgt ist dann 30 Jahre ab Vornahme der schädigenden Handlung. Im Übrigen werden die Ansprüche gleichermaßen als unverjährbar qualifiziert, soweit sie aus dem Nachbarschaftsgesetz resultieren.

Daraus wird ersichtlich, dass gerade im Nachbarschaftsrecht die Verjährungsfristen äußerst diffizil sind und daher genauestens festgelegt werden muss, auf welcher Rechtsgrundlage der

Anspruch beruht, um letztlich dessen Verjährung prüfen und ausschließen zu können. Da hier der jeweilige Einzelfall mit seinen Gesamtumständen entscheidend ist, empfiehlt sich stets eine entsprechende Beratung. Bei weiteren Fragen können Sie sich gerne an uns wenden.