

Vereinbarungen der Nachbarn binden nicht den Erwerber der Grundstücke

von Rechtsanwalt Martin Spatz, München

Gestattet der Eigentümer eine von einem Nachbargrundstück ausgehende Störung, bindet dies grundsätzlich nicht seinen Einzelrechtsnachfolger. Diese im Nachbarschaftsverhältnis oft übersehende Grundregel hat der BGH in seinem Urteil vom 29.02.2008 - V ZR 31/07 - noch einmal ausdrücklich bestätigt.

Die Situation ist häufig anzutreffen. Die benachbarten Grundstückseigentümer treffen eine mündliche oder schriftliche Vereinbarung, wonach bestimmte störende Einflüsse im gegenseitigen Einvernehmen gestattet werden sollen. Wird dann eines der Grundstück verkauft und verlangt der Erwerber die Beseitigung der Störung, so wird dem Erwerber reflexartig entgegen gehalten, dass doch der ehemalige Nachbar seine Zustimmung erteilt habe und deshalb eine Beseitigung nicht verlangt werden könne. Übersehen wird hierbei, dass der Erwerber an diese schuldrechtlichen Gestattung seines Verkäufers in der Regel gar nicht gebunden ist.

Im obigen Urteil des BGH ging es um eine über dem Bodenniveau des Nachbargrundstücks liegende und mit Betonsteinen gepflasterte Privatstraße, die im Einverständnis des ehemaligen Nachbarn unmittelbar bis an dessen Gartenmauer herangeführt wurde. Das (Gartenmauer-)Grundstück wurde veräußert und der Erwerber verlangte nunmehr eine Abstützung der Straße, um etwaige negative Auswirkungen auf die Gartenmauer auszuschließen. Der Nachbar berief sich auf die ehemals vom Voreigentümer gegebene Gestattung und verweigerte die Abstützungsmaßnahmen.

Der BGH hat dem Erwerber Recht gegeben. Gestattet der Eigentümer einen bestimmten Störungszustand, bindet dies seinen Einzelrechtsnachfolger grundsätzlich nicht. Denn hierbei handelt es sich – wenn eine dingliche Belastung des Grundstücks unterbleibt – um eine schuldrechtlich vereinbarte oder sogar nur um eine gefälligkeitshalber erteilte, je nach den Umständen widerrufliche Erlaubnis.

Etwas anderes kommt nur in Betracht, wenn der Eigentümer des beeinträchtigten Grundstücks eine schuldrechtliche Duldungsverpflichtung seines Rechtsvorgängers übernommen hat. Ein Übernahmewille des Erwerbers kann aber nicht unterstellt werden, vielmehr müsste dieser deutlich zum Ausdruck gekommen sein, was in der Regel nicht der Fall ist.

Will man also eine dauerhafte Geltung von Vereinbarungen im Nachbarschaftsverhältnis erreichen, wird man diese Vereinbarungen wohl oder übel auch dinglich (in der Regel durch Grunddienstbarkeiten) absichern müssen