

Verjährung von Unterlassungsansprüchen aus dem Grundstückseigentum

Am 28.01.2011 hat der Bundesgerichtshof 2 wichtige Entscheidungen getroffen, die die Grundeigentümer zum Anlass nehmen müssen, in Zukunft schneller zu handeln.

So war es in einem der beiden Fälle dazu gekommen, dass eine Garage auf einem Nachbargrundstück errichtet worden ist, ohne dass hierzu eine Berechtigung vorlag. Nach längerer Zeit wurden die Grenzverhältnisse festgestellt und der Überbau wurde offensichtlich. Der Anspruch auf Beseitigung der Garage durch den Nachbarn, der übergebaut hat, war nach An-

sicht des Bundesgerichtshofes verjährt, da die Verjährungsfrist 3 Jahre beträgt (Regelverjährungsfrist). Der Eigentümer war jedoch nicht gehindert, aufgrund des verjäherten Anspruchs die Herausgabe seines Grundstücks zu verlangen. Denn dieser Anspruch auf Herausgabe verjährt nicht, es verjährt lediglich der Anspruch auf Räumung.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass der Eigentümer nun selbst die überbaute Garage entfernen durfte und dies auf seine Kosten vorzunehmen hatte. Dies ist entschieden zum Geschäftszeichen VZR 147/10.

In ähnlicher Weise hat das Gericht in der Entscheidung V ZR 141/10 deutlich gemacht, dass auch nach Verjährung des Anspruches aus § 1004 BGB der von dem Störer geschaffene Zustand rechtswidrig bleibt. Er kann von dem Gestörten daher auf eigene Kosten beseitigt werden. Dies bedeutet, dass bei nicht rechtzeitigem Handeln innerhalb von 3 Jahren ab Kenntnis der Grundstücksbeeinträchtigung durch Dritte der Eigentümer auf den Kosten für die Beseitigung sitzen bleibt. Er muss diese selbst tragen. Andererseits muss er den rechtswidrigen Zustand für die Zukunft

auch nicht dulden, sondern kann den Zustand selbst beseitigen. Er kann die Besitzeinweisung, d. h. die Herausgabe, vom Dritten verlangen, aber sozusagen nicht die vertragsgemäße Rückgabe in geräumtem Zustand.

Dieses jetzt vom Bundesgerichtshof festgestellte Ergebnis ist eine Folge der Schuldrechtsreform vor über 10 Jahren.

Anm. von Dr. Dieter Hildebrandt

Die Nachrüstungsspflicht mit Wärmedämmung im Dachgeschoss

Die Eigentümer, Wohnungseigentümer und Mieter sind durch die Regelungen der Energieeinsparverordnung 2009 zur Nachrüstung von Gebäuden nach wie vor verunsichert. In § 10 Abs. 3 und 4 der EnEV 2009 ist vorgesehen, dass sowohl begehbare als auch nicht begehbare, bisher ungedämmte oberste Geschossdecken zu nicht ausgebauten Dachräumen bis zum 31.12.2011 gedämmt werden müssen. Statt der Geschossdecke kann auch das gesamte Dach entsprechend gedämmt werden. Bei näherer Betrachtung ist diese Dämmpflicht aber in zweierlei Hinsicht fragwürdig. Ein Unterlassen der nachträglichen Dämmung ist nämlich nicht bußgeldbewehrt. Der Eigentümer kann also nicht durch eine Strafe zur Umsetzung der Vorschrift angehalten werden. Zum anderen wird im Mietrecht ein Anspruch des Mieters auf Nachrüstung der Gebäude und Ertüchtigung durch Wärmedämmung zur Einsparung von Heizenergie derzeit abgelehnt. Die Nachrüstung ist also weder seitens des Mieters

noch seitens der Ordnungsbehörden durchsetzbar.

Die weitere bisher offene Frage war, in welchem Zustand die Decke zum Dachgeschoss „ungedämmt“ im Sinne der EnEV ist? Die Fachkommission Bautechnik der Bauministerkonferenz des Bundes und der Länder hat sich im Juni dieses Jahres mit der Dämmung von Geschossdecken im Dachbereich befasst (Auslegungsfragen und Antworten zur Energieeinsparverordnung – Teil 11 und Teil 12).

Dabei sind 2 Sachverhalte zu unterscheiden: Zum einen der Fall, dass die Geschossdecke nicht gedämmt ist, aber das Dach eine Dämmung ausweist, welche aber nicht anforderungsgerecht ist. Zum anderen der Fall, dass das Dach ungedämmt ist, die Geschossdecke aber eine Dämmung, jedoch keine anforderungsgerechte, aufweist. In beiden Fällen ist das Gebäude wenigstens geringfügig nach oben "gegen Energieverluste" gedämmt. Es kann also nicht davon gesprochen wer-

Koltze, Rose & Partner **Rechtsanwälte**





Ralf B. Mühlberg
Rechtsanwalt und Notar

Erbrecht, Arbeitsrecht,
Familienrecht,
Straßenverkehrsrecht,
Versicherungsrecht



Dr. Dieter Hildebrandt
Rechtsanwalt

Nachbarrecht, Baurecht,
Jagdrecht,
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht



Karsten Frädlich
Rechtsanwalt

Verkehrsrecht, Kautrecht,
Arbeitsrecht

RECHTzeitig?
...nehmen Sie jetzt
Kontakt zu uns auf!

Waageplatz 8
37073 Göttingen
Telefon: 0551 - 49 900 -0
Telefax: 0551 - 49 900 -22

www.koltze-rose.de

info@koltze-rose.de

den, dass gar keine Dämmung vorliegt. Wenn die oberste Geschossdecke oder das Dach bereits über eine durchgehende, allenfalls durch Balken oder Sparren unterbrochene Schicht eines Dämmstoffes verfügt, gilt die Decke als gedämmt, wenn sie dem Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2:2004-07 entspricht. Davon kann bei massiven Deckenkonstruktionen, die seit 1969 errichtet wurden, und bei Holzbalkendecken aller Baualterklassen ausgegangen werden (Das Grundeigentum, Nr. 15/2011 S. 975–977).

Ist eine Dämmung, wenn auch unzureichend, vorhanden, dann ist eine Nachrüstung in Form einer weiter verbesserten Dämmung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen nach der Wertung des Verordnungsgebers der Energieeinsparverordnung nicht möglich.

Es muss also nicht nachgerüstet werden.

Es muss darüber hinaus auch kein Antrag auf Befreiung gemäß § 25 Energieeinsparverordnung gestellt werden. Danach bestand die Möglichkeit, eine Befreiung zu erteilen, soweit die Anforderung im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde. Dies musste von den Betroffenen allerdings umfangreich begründet und beantragt werden. Eine unbillige Härte wird insbesondere dann angenommen, wenn die erforderlichen Aufwendungen bei zu erichtenden Gebäuden innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können. Bei bestehenden Gebäuden gilt dies, wenn die erforderlichen Aufwendungen

nicht innerhalb einer angemessenen Frist erwirtschaftet werden können, wobei die Frist nach der bei Altbauten üblichen kürzeren Nutzungsdauer zu berechnen ist.

Von der Frage des „Dämmen müssen?“ ist die Frage des „Soll ich dämmen?“ zu unterscheiden.

Auch wenn man nicht zu einer Dämmung verpflichtet ist, kann dieses sich wirtschaftlich lohnen. Wir verweisen Sie insoweit gern auf den Aufsatz von Herrn Dipl.-Ing. (FH) Kai Abmeier im letzten Mitteilungsblatt 3/2011, Seite 8 und 9.

Anm. von Dr. Dieter Hildebrandt



Foto: M. Stecklein



GEORG PIENING
Haustechnik und Energieservice GmbH

Partner von: H + G Göttingen e.V.

Heizöl Qualitäten
Diesel • Adblue
Pellets • Kaminholz
Schmierstoffe • Fette
Betriebs- und
Autogastankstellen/LPG

Maschmühlenweg 48
37181 Göttingen

☎ 0551 3 83 40 40 Heizöl
☎ 0551 3 83 40 50 Technik
☎ 0551 3 83 40 60

Partner von:

HDI HAUS UND GRUND

Mehrwert für Mitglieder:

**Holen Sie sich die neue
Eigentümer-Service-CD**

Partner von:

HDI HAUS UND GRUND



Gratis!



Immobilienbewertung

Dipl.-Ing.
Michael Bretschneider

von der Ingenieurkammer Niedersachsen ö.b.u.v.
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Fronhof 1
37581 Bad Gandersheim
Tel. 0 53 82 - 6 03 88 55
Fax 0 53 82 - 6 03 88 55

Wiesenstraße 8
37073 Göttingen
Tel. 05 51 - 3 05 62 34
Fax 05 51 - 3 89 04 90

info@michaelbretschneider.de

Beugen Sie Streitigkeiten rechtzeitig vor!
Wir helfen Ihnen dabei: Mit dem
Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz zu
exklusiven Sondertarifen für
Haus & Grund-Mitglieder. Kompetent
und genau auf den Punkt.

Hoch aktuell!
Viele Urteile,
Rechtstipps
und wertvolle
Hintergrund-
Informationen!

HDI-Gerling
Rechtsschutz Versicherung AG
Haus & Grund-Team
Telefon: 0511-3902-3636
E-Mail: hdi.rechtsschutz.hug@hdi-gerling.de

Einfach anrufen
oder bequem
per E-Mail
bestellen!
Stichwort:
„Service-CD“.