

Nach fahrlässigem Überbau ist Totalabriss zumutbar

von [Marc Popp](#) | 13. Dezember 2010

© stck.xchg

Ein Grundstückseigentümer handelt grob fahrlässig, wenn er bei Errichtung eines Gebäudes nicht prüft, ob die für den Bau in Anspruch genommenen Flächen auch in seinem [Eigentum](#) stehen. So urteilte das [Oberlandesgericht](#) Brandenburg erst kürzlich, im November 2010.

Zuvor wollte ein Grundstückseigentümer im Grenzbereich zum Grundstück des Nachbarn ein Gebäude errichten. Entgegen der ursprünglichen Planung wurde der Baukörper später versetzt und bei der Errichtung des Bauwerks das Nachbargrundstück überbaut. Der beeinträchtigte Nachbar verlangte nun die Beseitigung des Überbaus, was nur durch einen Totalabriss zu bewerkstelligen war und erhebliche Kosten verursachen sollte. Da der Eigentümer des erstellten Bauwerks dies als unzumutbar ablehnte, reichte der Nachbar eine Beseitigungsklage ein.

Mit Erfolg! Durch den Überbau wurde in das Eigentumsrecht des Nachbarn eingegriffen, weshalb dieser gemäß § 1004 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) die Beseitigung des Überbaus fordern konnte. Er war nicht verpflichtet, den Überbau zu dulden. Denn hinsichtlich der Überbauung lag eine grobe [Fahrlässigkeit](#) des Bauherrn vor, weil dieser den Grenzverlauf nicht zuverlässig ermittelt hatte. Grundsätzlich verhält sich ein Grundstückseigentümer, der im Bereich der Grundstücksgrenze baut, grob fahrlässig, wenn er sich vor der Ausführung nicht vergewissert, dass der für die Bebauung vorgesehene Grund auch sein Eigentum ist. Der Beseitigungsanspruch war auch nicht wegen Unzumutbarkeit ausgeschlossen. Im Fall eines grobfahrlässigen Überbaus kommt ein Ausschluss des Beseitigungsanspruchs grundsätzlich nicht in Betracht, weil der damit verbundene Eingriff in fremdes Eigentum rechtswidrig und unzumutbar ist (OLG Brandenburg, Urteil v. 04.11.10; Az. 5 U 39/09).