



universität**bonn**

Repetitorium Sachenrecht – 10. Beseitigungs-
und Unterlassungsansprüche,
Nachbarschaftliches Gemeinschaftsverhältnis
(Mittwoch, 22.04.2015)

Prof. Dr. Michael Beurskens, LL.M. (Chicago), LL.M.
(Gew. Rechtsschutz), Attorney at Law (New York)

Was behandeln wir heute?

§ 1004 BGB

Duldung

Ausgleich

1

Was muss man zum Anspruch aus § 1004 BGB wissen?

2

Was muss man zu Duldungspflichten wissen?

3

Was muss man zum Ausgleichsanspruch wissen?



§ 1004 BGB

Duldung

Ausgleich

1

Was muss man zum
Anspruch aus § 1004 BGB
wissen?

Wofür gilt der Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch aus § 1004 BGB?

Bei falschem Grundbuch:

§ 894 BGB

Bei Besitzentziehung:

§ 985 BGB

§ 1004 BGB: Anspruch bei Störung des Eigentums
(siehe auch § 1227 BGB für Pfandrechte)

Gegenwärtige
Beeinträchtigung

Beseitigung (§ 1004 Abs. 1 S. 1 BGB)

künftige
Beeinträchtigung

Unterlassung (§ 1004 Abs. 1 S. 2 BGB)

Hilfsweise: Entschädigung analog § 906 Abs. 2 BGB

Beachte: § 862 BGB für Besitzstörung → Anspruchskonkurrenz

Beschädigung → § 823 Abs. 1 BGB

§ 1004 BGB

Duldung

Ausgleich

Wie prüft man einen Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB?

§ 1004 BGB

Duldung

Ausgleich

- 1) Anspruchsteller ist (Mit-) **Eigentümer** oder nach § 185 Abs. 1 BGB ermächtigt
 - 2) Eigentum wird **gegenwärtig beeinträchtigt** = Vorgang / Zustand widerspricht Inhalt des Eigentums
 - 3) Anspruchsgegner ist **Zustands-/Verhaltensstörer** (für Beeinträchtigung verantwortlich)
 - 4) **Keine Duldungspflicht** (§ 1004 Abs. 2 BGB, insb. § 906 BGB)
- **Beseitigung** eingetretener Beeinträchtigung,
Unterlassung künftiger Beeinträchtigungen (bei Wiederholungsgefahr, § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB oder Erstbegehungsgefahr)

Was ist eine **Beeinträchtigung**? (1)

§ 1004 BGB

Duldung

Ausgleich

- Menschliches Verhalten (keine unabwendbare Naturgewalt)
- Von außen kommend
- Fortdauernd – zumindest Auswirkungen
- Keine Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes (Vorrang von § 985 BGB)

MM: Anmaßung einer § 903 BGB widersprechenden Herrschaftsposition („**Ursupationstheorie**“)
→ nur Verhalten, nicht bloße Auswirkungen

Was ist eine **Beeinträchtigung**? (2)

§ 1004 BGB

Duldung

Ausgleich

Einwirkung auf die
Sachsubstanz

Nutzung entgegen dem
Willen des Eigentümers

Behinderung des
Besitzes (Zuparken)

Gefährdung der
Eigentümerstellung

Gefährdung durch
Nachbargrundstück

Eingriff in nach
Annexrechte zum
Eigentum (Verbreiten
von Fotos)



Sind **alle Beeinträchtigungen** von § 1004 BGB umfasst?

§ 1004 BGB

Duldung

Ausgleich

Positiv

- Gerüche
- Lärm
- Licht wird auf Grundstück gestrahlt

Negative Beeinträchtigungen → nicht tatbestandsgemäß

- Licht, Grundwasser wird entzogen
- Mobilfunkempfang wird gestört
- Aussicht wird behindert
- → nicht von § 1004 BGB umfasst, ggf. aber § 242 BGB (arg.: § 906 spricht von „Zuführung“)

Was gilt für rein **ideelle Beeinträchtigungen?**

A betreibt ein Luxushotel mit Kinderunterhaltung.

B betreibt auf dem Nachbargrundstück ein Bordell.

Hat A gegen B einen Anspruch auf Beseitigung des Bordells aus § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB?

§ 1004 BGB

Duldung

Ausgleich



Wie grenzt man **Schadenersatz** von Beseitigung ab?

§ 1004 BGB

Duldung

Ausgleich

M1
(Ursupations-
theorie) :

Schäden sind keine
Eigentumsbeeinträchtigung
→ Es genügt Zurückziehen aus
fremdem Rechtskreis

Beachte: § 1004 BGB ist
Schutzgesetz iSv § 823 Abs. 2 BGB

M2 (Wiederbenutz-
barkeitstheorie) :

Herstellung eines nutzbaren
Zustands, da auch § 906 Abs. 2 BGB
Entschädigung für (duldungs-
pflichtigen) Eingriff gewährt
nicht: Entgangener Gewinn und
Nutzungsausfall

Gibt es einen
„**Folgenentschädigungsanspruch**“?

§ 1004 BGB

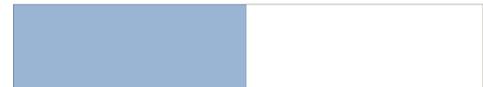
Duldung

Ausgleich

Analogie zu § 251 Abs. 2
BGB / § 275 Abs. 2 BGB

Gedanke des § 904 S. 1 BGB
(„Sonderopfer“)

Treu und Glauben (§ 242
BGB)



Inwieweit sind **schuldrechtliche Regelungen** auf § 1004 BGB anwendbar?

§ 1004 BGB

Duldung

Ausgleich

§ 398 BGB

Keine Abtretung → Ermächtigung (§ 185 BGB)

§ 273 BGB

Zurückbehaltungsrecht

§ 275 BGB

Untergang bei Unmöglichkeit / Unzumutbarkeit

§§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286 BGB

Ersatz des Verzugsschadens

§ 254 BGB

- Minderung wegen Mitverschulden
- Auch: Vorteilsanrechnung



Wer ist **Störer** im Sinne von § 1004 BGB?

§ 1004 BGB

Duldung

Ausgleich

Verhaltensstörer

- Verursacht (adäquat) Beeinträchtigung durch **Tun oder pflichtwidriges Unterlassen**
- Auch **mittelbarer Störer**: Veranlassung + Verhinderungsmöglichkeit
- Jeder Mitstörer muss **seinen Beitrag** beseitigen (Ausn. Zusammenwirken → Gesamtschuld)

Zustandsstörer

- Hat **Herrschaft** über Sache, von der Störung ausgeht
- Zusätzlich **Wille** oder **besondere Umstände**
- Insbesondere nicht: Einwirkung von **Naturkräften**
- Kein Ausschluss – nicht bereits durch **Dereliktion**



§ 1004 BGB

Duldung

Ausgleich

2

Was muss man zu Duldungspflichten wissen?

Wodurch können Duldungspflichten entstehen?

§ 1004 BGB

Duldung

Ausgleich

Rechtsgeschäft
(idR Vertrag)

§ 904 BGB –
Notstand
(Entsch. S. 2)

§ 912 BGB –
gutgl. Überbau
(Entsch. Abs. 2)

§ 917 BGB –
Notwegerecht
(Entsch. Abs. 2)

§ 906 BGB
(Entsch. Abs. 2 S. 2)

§ 242 BGB – insb.
nachbarsch. GemV

Öffentliches Recht (Duldungs-VA,
§ 14 BImSchG, Planfeststellung, GG,
kommunale Satzung)

Was setzt eine Duldungspflicht nach § 906 BGB voraus?

§ 1004 BGB

Duldung

Ausgleich

Unwägbare Stoffe

Gase, Dämpfe, Gerüche, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusche, Erschütterungen und vergleichbare Einwirkungen

Unwesentlich (Abs. 1) →
Vermutung bei Einhaltung
öffentlich-rechtlicher
Vorgaben (S.2, 3)

Wesentlich, aber ortsüblich und
durch wirtschaftliche
Maßnahmen nicht zu verhindern
(Abs. 2)

Typisch für
prägende
Grundstück(e)

Üblich ist nur,
was erlaubt
ist



§ 1004 BGB

Duldung

Ausgleich

3

Was muss man zum
Ausgleichsanspruch wissen?

Was setzt der **Ausgleichsanspruch** (§ 906 Abs. 2 BGB) voraus?

1. Anspruchsteller ist **Eigentümer** oder **am Grundstück Berechtigter** (insb. Mieter)
2. Anspruchsgegner ist **Benutzer eines störenden Grundstücks** (bestimmt Nutzungsart oder trägt Risiko für Beeinträchtigung Dritter)
3. **Duldungspflicht** im Sinne von § 906 Abs. 2 S. 1 BGB
4. **Unzumutbarkeit** der Beeinträchtigung (§ 906 Abs. 2 S. 2 BGB)

§ 1004 BGB

Duldung

Ausgleich





Wonach bestimmt sich die Unzumutbarkeit?

§ 1004 BGB

Duldung

Ausgleich

Früher: Existenzgefährdung

Heute: Umfassende Abwägung – „Empfinden eines normalen Benutzers des betroffenen Grundstücks“

Dauer

Intensität

Auswirkungen

Mitverant-
wortlichkeit

Sonstige
Umstände



universität**bonn**

Was muss man zum Ausgleichsanspruch wissen?

Worin besteht der Ausgleich?

- hM: Kein Schadens- sondern Wertersatz - Einbuße, die Durchschnittsnutzer über Zumutbarkeit hinaus typischerweise erleidet
- MM: §§ 249 ff. BGB

§ 1004 BGB

Duldung

Ausgleich

Grds. Gesamtschuld analog § 830 BGB



universität**bonn**

Was muss man zum Ausgleichsanspruch wissen?

§ 1004 BGB

Duldung

Ausgleich

- Unzumutbare Beeinträchtigung
- Keine Duldungspflicht
- Aber: Rechtliche oder tatsächliche Gründe stehen § 1004 BGB entgegen
 - Zu Spät → Kein Verschulden für SchE
 - Treu und Glauben
- „Aufopferung“