LG Deggendorf, Endurteil v. 11.02.2026 – 4 O 659/21

Titel:

Kein Schadensersatzanspruch bei Beseitigung einer auf dem dienenden Grundstück stehenden Mauer durch den Berechtigten einer Grunddienstbarkeit bei bestehender Beseitigungspflicht des Eigentümers

Normenkette:

BGB § 242, § 823 Abs. 1, § 1004, § 1027

Leitsätze:

1. Entfernt der Eigentümer des herrschenden Grundstücks eine auf dem dienenden Grundstück stehende Mauer, die den Ausübungsbereich einer Grunddienstbarkeit beeinträchtigt, besteht kein Schadensersatzanspruch des Eigentümers des dienenden Grundstücks, wenn dieser zur Beseitigung der Mauer verpflichtet war. (Rn. 10 – 23) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein Schadensersatzanspruch wegen Eigentumsverletzung aufgrund der Entfernung einer Mauer ist nach § 242 BGB ausgeschlossen, wenn der Anspruchsteller die Beseitigung ohnehin dulden musste. (Rn. 19 – 23) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Schadensersatz, Eigentumsverletzung, Grunddienstbarkeit, Treuwidriges Verhalten, Vorteilsausgleich, Selbsthilfe, Besitzstörung, Treu und Glauben, Dolo-agit-Einrede, Selbsthilferecht, Mauer, Wegerecht

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Hinweisbeschluss vom 10.06.2026 – 19 U 721/26

Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert beträgt 53.033,78 €.

Tatbestand

1
Der Kläger macht gegen den Beklagten Schadensersatzansprüche geltend wegen der Entfernung einer im Eigentum des Klägers stehenden Mauer. Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks mit der Flurnummer (…) . Der Beklagte war im hier interessierenden Zeitpunkt Eigentümer des unmittelbar anschließenden Hinterliegergrundstücks mit der Flurnummer (…). Zu Lasten des Grundstücks des Klägers ist gemäß notarieller Urkunde vom 19.04.1996 (…) (Anlage B1) im Grundbuch des Amtsgerichts V. (…) ein Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks mit der Flurnummer (…) eingetragen. Zu dieser Zeit waren Eigentümer sowohl des dienenden als auch des herrschenden Grundstücks die Eheleute O.. Der Ausübungsbereich des Rechtes ist in dem der Urkunde gemäß Anlage B1 beigefügten Lageplan blau gekennzeichnet; hierauf wird verwiesen. Außerdem ist notariell vereinbart: „Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist berechtigt, den im Lageplan als Ausübungsbereich gekennzeichneten Grundstücksteil anderweitig zu benutzen, insbesondere auch zu bebauen, wenn in jedem Falle ein mindestens 4 m breiter Wegstreifen als Zugang und Zufahrt zum herrschenden Grundstück verbleibt. Die Bestimmung dieses Streifens trifft der Eigentümer des herrschenden Grundstücks“. Beim Verkauf des Grundstücks (…) durch die Eheleute O. an den Beklagten vereinbarten die Kaufvertragsprteien gemäß notarieller Urkunde vom 01.10.1997 (B3) : „Die (Verkäufer) haben auf eigene Kosten und Gefahr das Stadlgebäude, das sich derzeit noch auf FlSt. (…) befindet und im beigehefteten Lageplan 1 mit blauer Farbe gekennzeichnet ist, bis spätestens 30.06.1998 abzureißen und die Zufahrt freizumachen in Breite von 3,5 m. Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Urkunde und wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt“. Auf die

genannten Urkunden wird ergänzend verwiesen. Auf dem Grundstück des Klägers, an der Grenze zwischen dem Grundstück des Klägers und dem Grundstück des Beklagten stand bis zum Jahr 2018 eine Mauer, deren Qualität bzw. Erhaltungszustand, Dicke und Länge zwischen den Parteien streitig sind. Am 24.07.2018 ließ der Beklagte die auf dem Grundstück des Klägers stehende Mauer wegen anstehender Bauarbeiten auf dem Grundstück des Beklagten entfernen.

2
Der Kläger ist der Auffassung, der Beklagte schulde ihm wegen der unberechtigten Entfernung der Mauer Schadensersatz in Höhe der Kosten, die für die Errichtung einer neuen Mauer im ursprünglich vorhandenen Umfang anfallen werden. Diesen Betrag bemisst er – gestützt auf ein Gutachten H. vom 07.11.2019 (auf die Anlage K3 wird verwiesen) – auf 68.968,36 €. Unter Abzug einer Vorteilsanrechnung „neu für alt“ in Höhe von 25% bemisst der Kläger seinen Schaden auf 51.726,27 €. Diesen Betrag zuzüglich der Kosten für die Gutachtenserstattung (1.277,46 €) macht der Kläger gegen den Beklagten geltend. Hierbei ist der Kläger der Auffassung, die Breite und Lage des Geh- und Fahrtrechts des Beklagten sei streitig. Hierzu finde sich in der notariellen Urkunde vom 19.04.1996 die Regelung, dass er berechtigt sei, sein Grundstück zu bebauen, wenn ein mindestens 4 m breiter Wegstreifen zum herrschenden Grundstück verbleibe, und dass die Bestimmung des genauen Verlaufs der Zufahrt ausschließlich dem Beklagten zustehe. Diese Regelung sei in der notariellen Urkunde vom 01.10.1997 insofern abgeändert worden, als dort vereinbart worden sei, dass von den Eigentümern des dienenden Grundstücks ein Stadl abzureißen sei und die Zufahrt in einer Breite von 3,5 m freizumachen sei. Zudem sei dieser notariellen Urkunde ein Lageplan beigefügt worden, auf dem das Geh- und Fahrtrecht entlang der dort eingezeichneten Mauer verlaufe. Zusammenfassend könne deshalb festgestellt werden, dass zugunsten des Beklagten ein Geh- und Fahrtrecht mit einer Breite von 3,5 m entlang der bestehenden Grundstücksmauer eingetragen sei. Das Geh- und Fahrtrecht verlaufe also nicht entlang der Grundstücksmauer, sondern allenfalls parallel hierzu. Der Beklagte habe eigenmächtig gehandelt und schulde daher Schadensersatz.

3
Der Kläger beantragt,

Der Beklagte wird aufgrund vorsätzlich begangener unerlaubter Handlung verurteilt, an den Kläger 53.033,73 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit 31.01.2020 zu bezahlen.

4
Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

5
Der Beklagte trägt vor, das Geh- und Fahrtrecht habe zunächst auf einer Breite von 4 m bestanden, aufgrund der notariellen Urkunde gemäß Anlage B 3 sodann auf einer Breite von 3,50 m. Die Mauer auf dem Grundstück des Klägers hätte, wäre sie nicht entfernt worden, dass Fahrtrecht unzulässigerweise auf 2,7 m verengt. Die Bestimmung des genauen Verlaufs des Geh- und Fahrtrecht habe dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks, also dem Beklagten zugestanden. Der dem Beklagten einzuräumende Weg führe genau an der Grundstücksgrenze entlang und nicht neben der Mauer. Der Kläger sei verpflichtet gewesen, die streitgegenständliche Mauer zu entfernen, was er versäumt habe. Dem Kläger sei daher kein Schaden durch die Entfernung der Mauer entstanden, da er ohnehin hierzu verpflichtet gewesen sei und der Beklagte ihm durch die Beseitigung der Mauer sogar eigene Kosten erspart habe.

6
Zum sonstigen Vorbringen der Parteien wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze (einschließlich der nach der mündlichen Verhandlung vom 03.12.2025 eingereichten Schriftsätze vom 09.12.2025, 10.12.2025, 15.01.2025, 16.01.2026, 21.01.2026 und 30.01.2026) und auf die Protokolle von 15.09.2022 und vom 03.12.2025 Bezug genommen.

7
Das Gericht hat (in anderer Besetzung) Beweis erhoben durch Einholung eines Augenscheins und durch Vernehmung des Zeugen H.; auf das Protokoll vom 15.09.2022 wird verwiesen. Desweiteren hat das Gericht (wiederum in anderer Besetzung) Beweis erhoben aufgrund Beweisbeschluss vom 06.10.2023 durch Einholung eines Sachverständigengutachtens. Zum Ergebnis wird verwiesen auf das Gutachten des

Sachverständigen N. vom 02.04.2024 (Blatt 83). Der (wiederum in anderer Besetzung) am 14.02.2025 ergangene Beweisbeschluss zur Einholung eines weiteren Augenscheins ist mit Beschluss vom 12.06.2025 aufgehoben worden.

8
Die Akte des Verfahrens mit dem Aktenzeichen 32 O 217/22 des Landgerichts Deggendorf war beigezogen und Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe

I.

9
Die zulässige Klage ist nicht begründet.

10
1. Zwar ist im Grundsatz davon auszugehen, dass sich der Beklagte dadurch, dass er die auf dem Grundstück des Klägers und damit gem. § 94 Abs. 1 BGB in dessen Eigentum stehende Mauer ohne Zustimmung des Klägers entfernt hat, gem. § 823 I BGB durch Verletzung des Eigentums schadensersatzpflichtig gemacht hat. Der Kläger könnte daher dem Grunde nach gem. § 249 Abs. 2 S. BGB den zur Wiederherstellung der Mauer in ihrem vorigen Zustand erforderlichen Geldbetrag (ggfs., wie klägerseits vorgeschlagen, unter Berücksichtigung eines Vorteilsausgleichs „neu für alt“) fordern. Soweit das Verhalten des Klägers als verbotene Eigenmacht zu qualifizieren ist, § 858 Abs. 1 BGB, wären etwaige Ansprüche des Klägers aus § 861 Abs. 1 BGB hingegen verjährt, § 864 Abs. 1 BGB.

11
2. Aber auch der Geltendmachung des unverjährten (die Klage wurde noch im Jahre 2021 zugestellt) Schadensersatzanspruchs steht die Einrede des Beklagten entgegen, dass der Kläger ohnehin verpflichtet war, die Beseitigung der Mauer sogar selbst vorzunehmen, also rechtlich verpflichtet war, deren Beseitigung zu dulden. Dies ist rechtserheblich gem. § 242 BGB, denn der Kläger handelt treuwidrig.

12
3. a) Unstreitig wurde zulasten des klägerischen Grundstücks und zugunsten des Grundstücks mit der Flurnummer (…) (das im hier streitgegenständlichen Zeitpunkt ebenso unstreitig dem Beklagten gehörte) eine Grunddienstbarkeit in Gestalt eines Geh- und Fahrtrechts eingetragen. Belastet ist hiermit das gesamte klägerische Grundstück (MüKo-Mohr, BGB, 9. Aufl., § 1018 Rn. 20).

13
b) Hinsichtlich des Ausübungsbereiches des Geh- und Fahrtrechts (a.a.O. Rn. 21) haben die damaligen Eigentümer beider Grundstücke, nämlich die Eheleute O., festgelegt, dass das Fahrtrecht eine Breite von mindestens 4 m aufweisen muss und dass die Bestimmung dieses 4 m breiten Streifens der Eigentümer des herrschenden Grundstücks trifft. Aus dem beigefügten Lageplan (letztes Blatt der Anlage B1) ist desweiteren zu sehen, dass der blau gekennzeichnete Ausübungsbereich bis an die Grenze zum Grundstück (…) der Beklagtenseite heranreicht, also auch den Raum einnimmt, auf dem damals die Mauer stand.

14
c) Dem Eigentümer des Grundstücks mit der Flurnummer (…) war und ist es daher unbenommen, den Ausübungsbereich des 4 m breiten Fahrstreifen unmittelbar an der Grenze beginnen zu lassen.

15
d) Mit notarieller Kaufvertragsurkunde vom 01.10.1997 (Anlage B3) haben sodann die damaligen Eigentümer des dienenden Grundstücks und der Beklagte als werdender Eigentümer des herrschenden Grundstücks entschieden, dass die Zufahrt freizumachen ist in einer Breite von 3,5 m. In dem beigezogenen Verfahren 32 O 217 / 22 hat das Landgericht Deggendorf hierzu mit Urteil vom 14.06.2022 zutreffend dahingehend entschieden, dass das Fahrtrecht zwar nicht mehr in einer Breite von 4 m, aber auf einer Breite von 3,5 m entlang der Grundstücksgrenze besteht, und zwar unmittelbar beginnend an der Grundstücksgrenze.

16

e) Dem schließt sich das erkennende Gericht an. In den notariellen Urkunden einschließlich der hierzu angefertigten Lagepläne ist in keiner Weise ersichtlich, weshalb das Recht des Eigentümers des herrschenden Grundstücks, den Fahrstreifen frei zu bestimmen (Anlage B1), und zwar in einer Breite von 3,5 m (Anlage B3), in irgendeiner Weise eingeschränkt sein sollte. Den Lageplänen ist in keiner Weise zu entnehmen, dass der Ausübungsbereich des Fahrtrechts von der Grundstücksgrenze abgerückt sein sollte, etwa in der Breite von 80 cm, die die Mauer nach dem Vorbringen der Klägerseite zum damaligen Zeitpunkt an Stärke aufwies. Die farbige Kennzeichnung in dem Lageplan B 3 befasst sich schließlich nicht mit dem Geh- und Fartrecht, sondern nur mit dem abzureißenden Stadl.

17
f) Ganz offenkundig hat man bei der damaligen Gestaltung der rechtlichen Verhältnisse angesichts des Umstandes, dass auf dem hinterliegenden Grundstücke mit der Flurnummer (…) ein Gebäude errichtet werden sollte und auf den dienenden Grundstücken Gebäude (jedenfalls der Stadl) abgerissen werden sollten, der noch vorhandenen Mauer keinerlei Bedeutung zugemessen.

18
4. Der Fortbestand der Mauer auf dem fraglichen Grundstücksstreifen (also in einer Breite von – wie klägerseits behauptet – 80 cm) stellt mithin eine Beeinträchtigung des Ausübungsbereichs der Grunddienstbarkeit dar, §§ 1004, 1027 BGB, deren Beseitigung der Beklagte daher jederzeit fordern konnte.

19
5. Vor diesem Hintergrund stellt es sich als treuwidrig dar, wenn der Kläger die Mauer nicht beseitigt und nach Beseitigung der Mauer durch den Beklagten den Wiederaufbau der Mauer bzw. die Zahlung des hierfür erforderlichen Betrages fordert, obwohl er angesichts der Grunddienstbarkeit die Mauer sofort wieder beseitigen müsste.

20
6. Zwar darf nicht verkannt werden, dass der Einwand aus § 242 BGB grundsätzlich keine Grundlage darstellt, um die Voraussetzungen einer Selbsthilfe nach § 229 BGB zu unterlaufen und den Eingriff in fremde Rechte mit der Begründung zu ermöglichen, im Ergebnis sei die auf diese Weise hergestellte Lage richtig.

21
a) Setzt sich nämlich jemand absichtlich über ein fremdes Recht hinweg, um einen Anspruch durchzusetzen, reduziert sich sein Treueanspruch. Nach dem Rechtsgedanken des § 863 BGB kann ihm dann je nach Schwere des Treueverstoßes der Einwand aus § 242 BGB zu versagen sein (Beck OGK – Kähler, BGB, 1.1.26, § 242 Rn. 1446).

22
b) Vorliegend ist aber insoweit beachtlich, dass der Beklagte mit Schreiben vom 17.05.2018 (Anlage B4) und vom 01.06.2018 (Anlage B5) den Kläger auf die bevorstehenden Bauarbeiten hingewiesen und die Freimachung der Zufahrt verlangt hat. Der Kläger hat sich hiergegen nicht etwa mit dem Argument gewährt, dass der Beklagtenseite der Zutritt zu verweigern sei. Vielmehr hat der Kläger ausgeführt (Schreiben vom 06.06.2018, Anlage B6), es finde gerade ein „Besitzerwechsel“ (gemeint: Wechsel des Eigentümers des klägerischen Grundstücks) statt. „In den nächsten Tagen werden wir Ihnen die Kontaktdaten von den neuen Eigentümern aus Belgrad übermitteln. Bitte setzen Sie sich dann direkt mit der Eigentümergesellschaft in Belgrad in Verbindung.“ Diese Darstellung des Klägers – Kontaktdaten nach Belgrad hat er dem Beklagten freilich niemals übermittelt – wird im Kern dahingehend zu verstehen sein, dass er mit seinem Grundstück und den dortigen Verhältnissen nicht mehr behelligt werden wollte, er also der Beklagtenseite freie Hand gelassen hat. Jedenfalls ist aber hieraus zu folgern, dass die Beklagtenseite mit der Beseitigung der Mauer sich nicht unangekündigt über ein fremdes Recht hinweggesetzt hat, sondern die ihr zustehende Rechtsausübung zweimal eingefordert hat, ohne dass ihr die Klägerseite widersprochen hätte.

23
c) Es bleibt daher bei dem erfolgreichen Einwand der Beklagtenseite aus § 242 BGB.

24
7. Auf die zwischen den Parteien umstrittenen Fragen, welche Länge und welche Dicke die Mauer aufwies, in welchem qualitativen Zustand sie sich befand und welcher Betrag für eine Wiederherstellung der Mauer

erforderlich wäre, kommt es daher nicht mehr an. Der Anspruch des Klägers ist vielmehr schon dem Grunde nach nicht durchsetzbar.

II.

25
Kosten: § 91 Abs. 1 ZPO

26
Vorläufige Vollstreckbarkeit: § 709 ZPO

27
Der Streitwert folgt der Klageforderung.